

Houtkade Gennepe

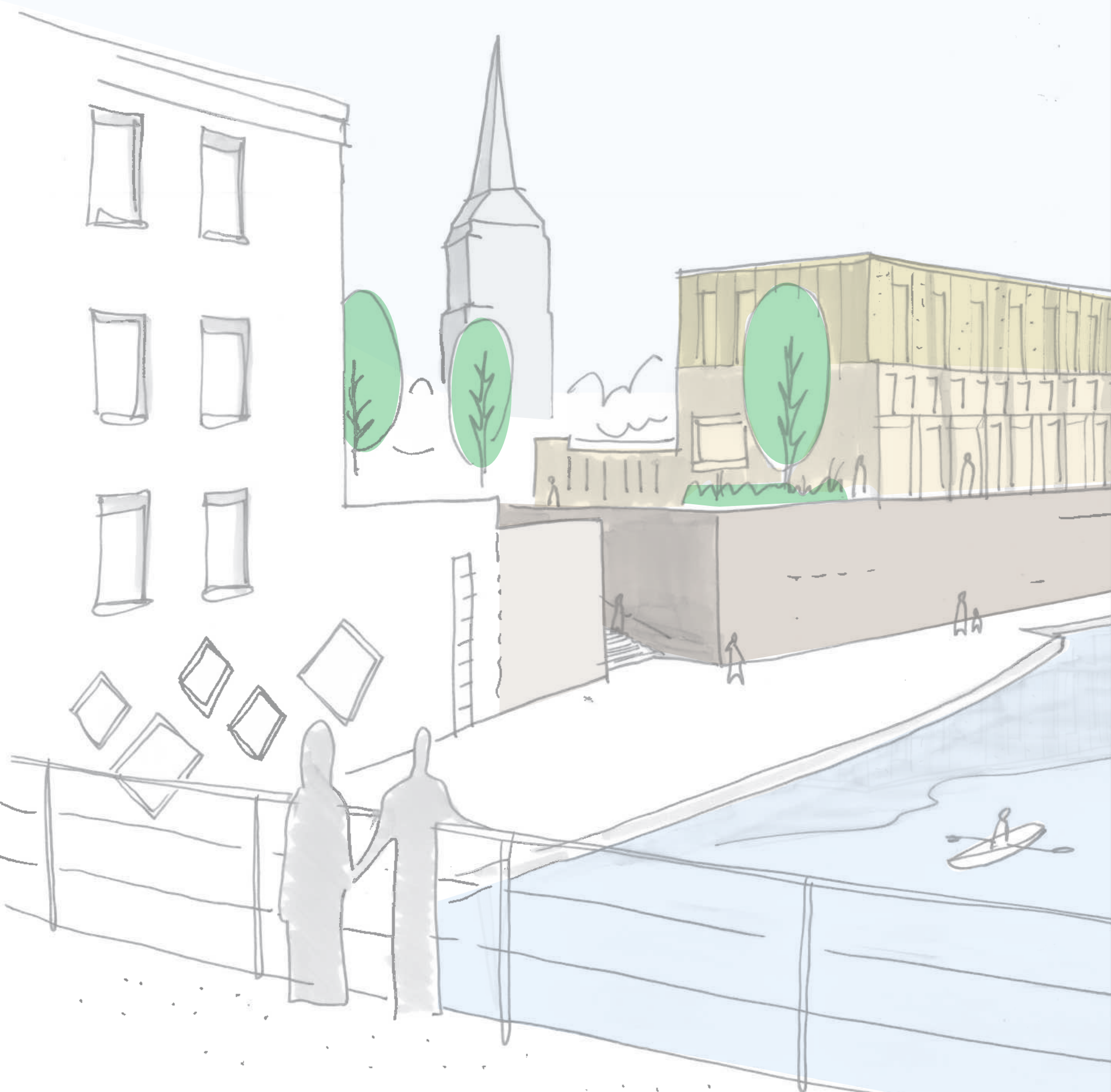
Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP)

diederendirrix
open architectuur
open stedenbouw

DOSP
Gennepe

30 mei 2024

INHOUDSOPGAVE



A. inleiding	p.
A.1 het concept DOSP van juli 2020 herijkt...	3
A.2 proces	4
A.3 leeswijzer	5
 1. analyse	
1.1 tijdlijn	7
1.2 historische foto's	8
1.3 stedenbouwkundige kenmerken	9
1.4 karakteristieke architectuur en openbare ruimte	10
1.5 terrein: peilhoogten en waterkering	11
1.6 groene gracht	13
1.7 bebouwingspatroon, morfologie en schaal	14
1.8 (wandel)routes	15
1.9 het silhouet geanalyseerd	16
 2. stedenbouwkundig plan	
2.1 visie	19
2.2 plankaart	21
2.3 een wandeling langs het silhouet	22
2.4 morfologie en bebouwing	24
2.5 routes en groen	25
2.6 parkeernorm	28
2.7 parkeren en toegankelijkheid	29
2.8 uitgeefbaarheid	31
2.9 verharding	32
2.10 grondgebonden woningen	33
2.11 appartementengebouw	35
2.12 geluid, wind, duurzaamheid en bezonning	37
 3. beeldkwaliteit	
3.1 schaalniveaus en doelstellingen	41
3.2 historisch Gennep	42
3.3 openbare ruimte	42
3.4 ensemble	44
3.5 plint en groene taluds	47
3.6 grondgebonden woningen	48
3.7 bergingen, tuinpaden, -muren en erfscheidingen	51
3.8 appartementengebouw	53
3.9 verticaliteit en (hoogte)accent	56

A.1 INLEIDING

Het concept DOSP van juli 2020 herijkt.

Voor u ligt het Definitief Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (DOSP) voor de toekomstige ontwikkeling van het project 'de Houtkade' op een prachtige locatie in Gennep, omsloten door de Genneperhuisweg en de Niers.

In juli 2020 is een eerdere versie van dit stedenbouwkundig plan reeds in bestemmingsplanprocedure gebracht. Naar aanleiding van opmerkingen vanuit de buurt en omwonden evenals de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) over de maat, schaal van de bouwblokken in relatie tot de bestaande silhouet van Gennep en de doorkijk tussen te gebouwen, is er besloten tot het komen van een nieuw plan vanuit één integrale visie. Hierbij is een optimale verhouding gevonden tussen woningaantallen, gebouwmassa's, doorzichten en de resterende ruimte voor een groene inplanting van de openbare ruimte. Daarnaast is hard gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur dat een link legt met de historische architectuur van de binnenstad.

Het voorliggende plan, afkomstig van diederendirrix architecten, is gebouwd op de historie en de bestaande waarden van het terrein en schetst tegelijkertijd een aantrekkelijk toekomstbeeld: De Genneperhuisweg wordt een schakelpunt van binnenstad naar natuur, van reuring naar rust. Met ruimte voor hoogwaardige woningen, een restauratieve of commerciële functie met terras aan de Niers en aantrekkelijke pleintjes, wandelroutes en uitzichtpunten. Met deze ontwikkeling wordt de entree van Gennep geherdefinieerd; een plek waar nieuw en oud samenkomen en waar comfortabel wonen mogelijk wordt op een bijzondere plek aan de Niers

Wij hebben met veel plezier aan dit stedenbouwkundig plan gewerkt, dat volgens ons goed aansluit bij de ambities van de gemeente, het waterschap, omwonenden en toekomstige bewoners en gebruikers van de locatie. Met recht de ruimte voor de ontmoetingen van morgen.

SDK Vastgoed en diederendirrix architecten, mei 2024



de vlonder aan de Niers



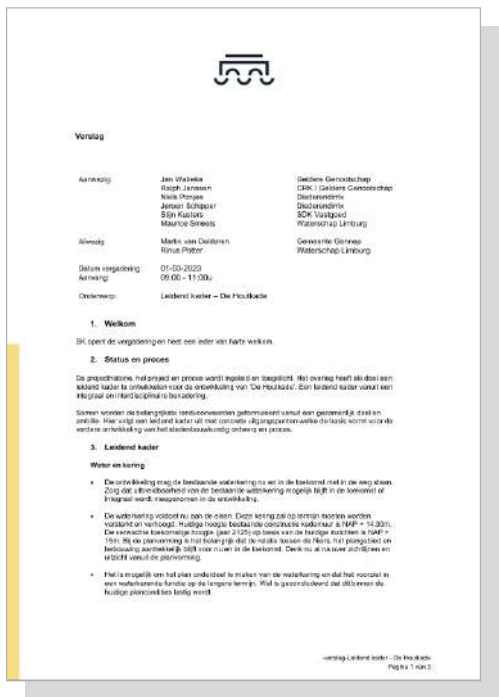
de planlocatie gezien vanuit de dijk



luchtfoto van de planlocatie

A.2 PROCES

CRK | kwaliteitsteam en leidend kader | inspraak buurt, omwonenden en belanghebbenden



herontwikkeling plan in kwaliteitsteam
obv één integraal en gemeenschappelijk
leidend kader

regelmatige ruggenspaak
met commissie ruimtelijke kwaliteit
en kwaliteitsteam

participatie van buurt- en omwonenden
en belanghebbenden middels
presentaties en infomarkten

Dit DOSP is het resultaat van een zorgvuldige samenwerking tussen verschillende partijen; gemeente, ontwikkelaar, architect, het waterschap, de CRK en de buurt en omwonenden.

Alle zorgen en opmerkingen op het eerdere DOSP over de maat en schaal van de gebouvvolumes, aansluiting op de structuren van de bestaande stad, zichtlijnen en het architectuurbeeld, ook in relatie tot het silhouet, evenals geactualiseerde inzichten met betrekking tot het programma van eisen, de parkeernorm, (wandel)routes

door de stad en de uiterwaarden, de waterbergingsopgave, de herontwikkeling van de brandweerkazerne en de beoogde groene inrichting van het openbaar domein zijn verwerkt in een gemeenschappelijk leidend kader dat als basis diende voor de verdere planuitwerking.

Het plan is vervolgens stap voor stap integraal herontwikkeld in het kwaliteitsteam; een multidisciplinair projectteam dat is samengesteld uit de projectleider en stedenbouwkundige van de gemeente Gennep, ontwikkelaar SDK Vastgoed, architect diederendirrix

en een representatie vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Op belangrijke momenten is het plan tevens ter toetsing voorgelegd aan de CRK. Daarnaast is een intensief participatietraject doorlopen waarbij de opmerkingen vanuit de samenleving waar mogelijk zijn geagendeerd en verwerkt. De rapportages en verslagen van deze participatiebijeenkomsten zijn onderdeel van de bijlagen van dit DOSP.

Op deze wijze is gekomen tot een nieuw, integraal, sprankelend, haalbaar en breed gedragen DOSP.

A.3 LEESWIJZER

CRK | kwaliteitsteam en leidend kader | inspraak buurt, omwonenden en belanghebbenden



1. ANALYSE



2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN



3. BEELDKWALITEIT

Dit DOSP is opgedeeld in 3 hoofdstukken; analyse, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit. In het eerste hoofdstuk ontleden we stap voor stap de belangrijkste historische, stedenbouwkundige, architectonische en ruimtelijke randvoorwaarden voor de opgave. Dit hoofdstuk sluit af met de analyse van het silhouet van de stad als voorname kwaliteit van de stad en ruimtelijke drager

voor het nieuwe plan. In het tweede hoofdstuk wordt het nieuwe stedenbouwkundig plan uitgelegd aan de hand van plankaarten, themakaarten, schema's, doorsneden en visualisaties. Het laatste hoofdstuk beschrijft de beoogde beeldkwaliteit op verschillende schaalniveaus; ensemble, gebouwen en de openbare ruimte.

A landscape photograph showing a dirt path leading through a green field towards a town in the distance. A wooden fence runs across the middle ground, and a small pond is visible near the town. The sky is clear and blue.

1. analyse

historische, stedenbouwkundige, architectonische en ruimtelijke randvoorwaarden

1.1 TIJDLIJN

de locatie door de jaren heen

In de ontwikkeling van Gennep valt op dat de oude kern als stedenbouwkundige eenheid goed afleesbaar blijft. Ook is de gestage ontwikkeling van de ruimte om het kruispunt ten zuiden van de brug over de Niers herkenbaar. Dit is de zuidpunt van het plangebied. Als dominante economische factor speelt de bouw en de doorontwikkeling van de Gennepmolen hierin een belangrijke rol.

Enkele markante momenten in de tijdlijn van deze ontwikkeling zijn:

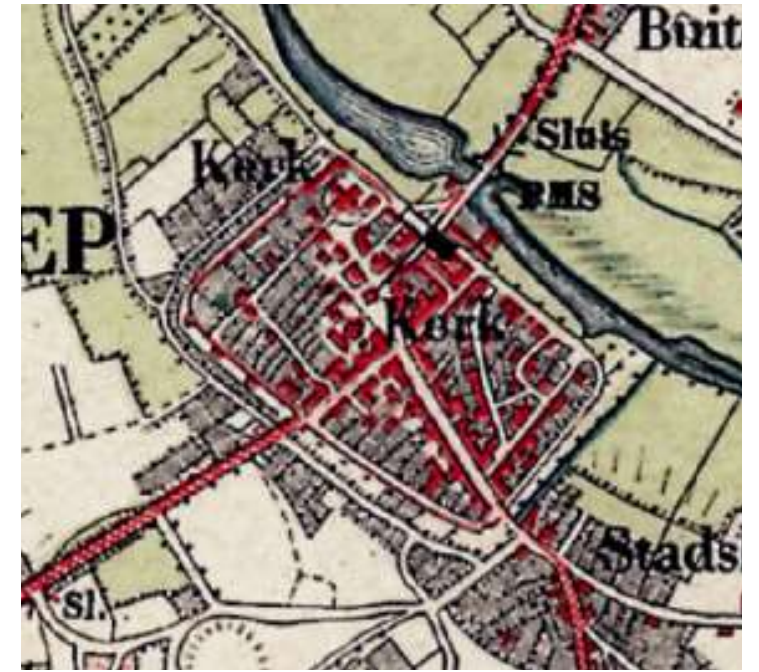
- 19e eeuw bouw Gennepmolen 'Limburgsche Tarwebloemfabriek Gennep'
- in 1886 brand de molen af
- 1899 oprichting 'Fabriek van Houtbewerking Gennepmolen' na herstelwerkzaamheden van de afgebrande molen
- 1929 de fabriek brand af
- vanaf 1929 herstel en diverse uitbreidingen tot het faillissement in 1982
- jaren 80 20^e eeuw: ingebruikname van het terrein als onderkomen voor de brandweer
- 2010 gemetselde waterkering op locatie
- jaren 10 - 20 21^e eeuw: diverse initiatieven tot herontwikkeling als woningbouwlocatie stranden
- 2017 aanleg vlonders bij de Niers



1850



1868



1900



1930



1968



1988

1.2 HISTORISCHE FOTO'S

historische foto's van de locatie



de Genneper Molen in 1899



Gennepe vanuit de Nijmeegseweg, omstreeks 1927



luchtfoto omstreeks 1950



de Niersburg omstreeks 1920



omstreeks 1928



luchtfoto omstreeks 1950

1.3 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

huidig plangebied

De locatie ligt in de noordelijke punt van de oude kern van Gennep, ten zuiden van de gemetselde waterkering aan de Niers en ten noorden van de Genneperhuisweg. In de andere richting zijn de grenzen de Nijmeegseweg en de gemetselde waterkering in het verlengde van het Melkstraatje.

De locatie is nu leeg, maar kent een verleden als locatie voor de houtzagerij en later de brandweerkazerne. De oude watermolen - de Gennepmolen, nu in gebruik door corporatie Mooiland en 'notariaat Gennep' - en de oude brandweerkazerne zijn nog aanwezige gebouwde relictten van deze geschiedenis.

In de groene zone tussen Niers en Genneperhuisweg - Niersweg bevindt zich in de zuidoosthoek van het kruispunt bij de brug nog meer historische bebouwing.



afstanden



kernen



voetgangersgebied



groenstructuur



relictten stadsmuur



uiterwaarde niers

1.4 KARAKTERISTIEKEN

architectuur en openbare ruimte

Opvallend zijn de strikte scheidslijnen tussen het groene 'open veld' en de historische voornamelijk in metselwerk uitgevoerde details en bouwwerken. Met poorten, doorgangen, trappen, zichtlijnen en wandelroutes wordt de relatie tussen deze 2 werelden voelbaar gemaakt en wordt het een typerende kwaliteit van het Gennepe stadsweefsel.

Enkele te noemen typeringen zijn:

- de aanwezige restanten van de historische stadsmuur met aangrenzende groenzone
- wandelroute langs de oude stadsmuur
- wandelroute onder de waterkering langs de Niers
- gebruik van lage muurtjes bij afscheidingen
- oude poorten en zichtlijnen bijvoorbeeld bij het Norbertuspad achter de Sint Martinustoren
- een rijk bakstenen architectuurbeeld
- herkenbare entree- en raammotieven met nissen en luiken



1.5 TERREIN

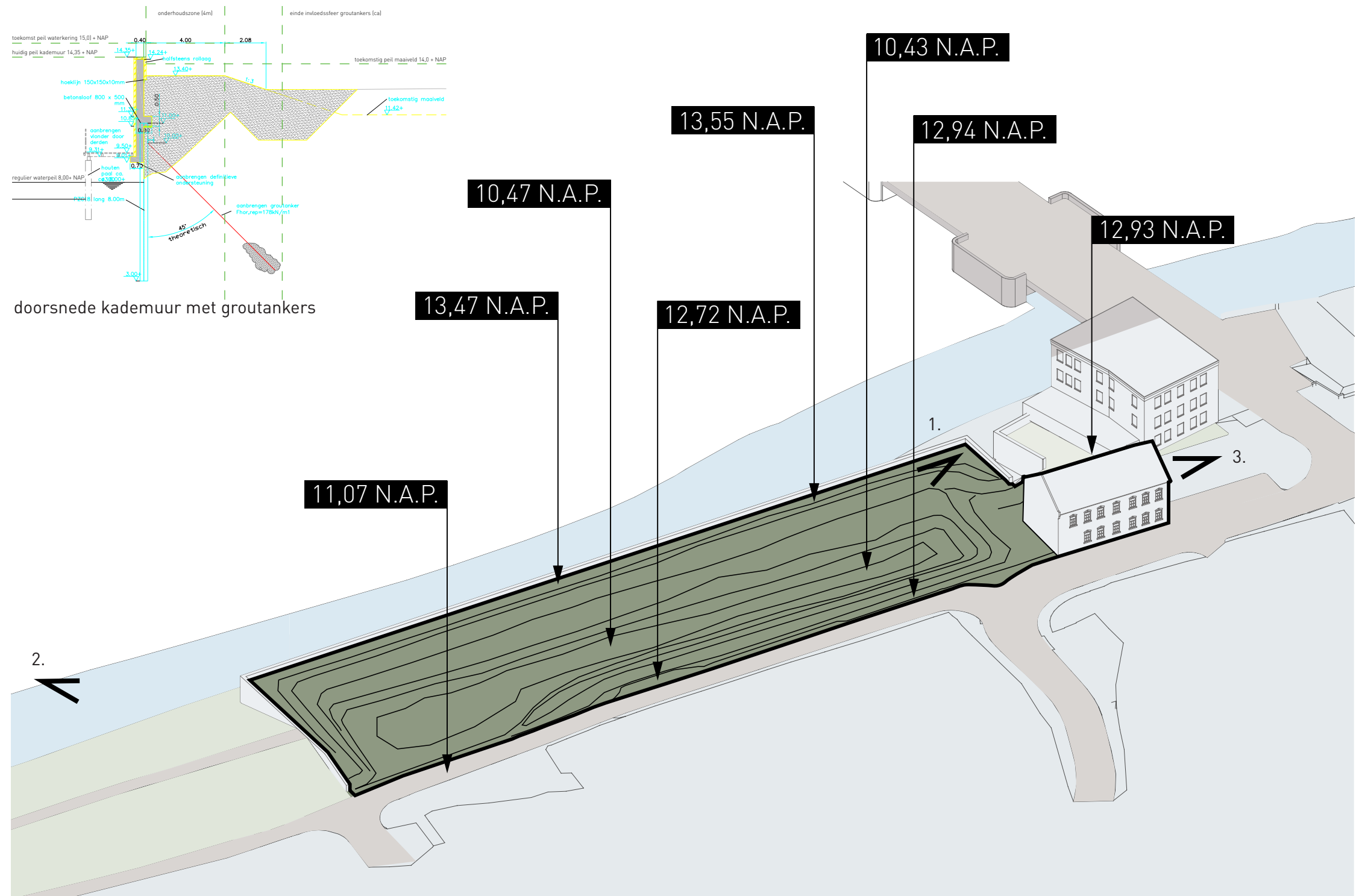
peilhoogten en waterkering

De Gennepershuisweg ten zuidwesten van het plangebied loopt af in noordelijke richting de stad uit. Beginnend met een redelijke flauwe helling vanaf het kruispunt met de Haspel en wat steiler aflopend ter hoogte van de oude stadsmuur, de huidige grens van de begraafplaats. Het totale hoogteverschil is ongeveer 2 meter.

In 2010 heeft het Waterschap Limburg de nieuwe keermuur gerealiseerd langs het deel van de Niers tussen de Gennepermolen en het Melkstraatje. Deze kademuur omsluit het plangebied als een accolade. De trappen aan de oude brandweerkazerne geven toegang tot het vlonderterras aan het water. er dient rekening dient te worden gehouden met de bestaande fundering en de groutankers van de waterkering. Deze zijn schuin verankerd richting het plangebied.

De bovenzijde van de keermuur ligt op 14.35 m + NAP. Het waterschap beoogt op termijn de keermuur te verhogen tot maximaal 15.00 + NAP.

Het nieuwe peil van het maaiveld aan de kadezijde is vastgesteld op 14.00 m. + NAP. Bij de aanleg van het inrichtingsplan worden deze peilhoogten exact bepaald. Ten behoeve van onderhoud dient een strook van 4m. aan alle zijden van de keermuur vrij te worden gehouden en altijd toegankelijk te blijven. Dit komt het openbare karakter van het nieuwe kademilieu en de routes door het plangebied ten goede.



1. huidig beeld langs de kade



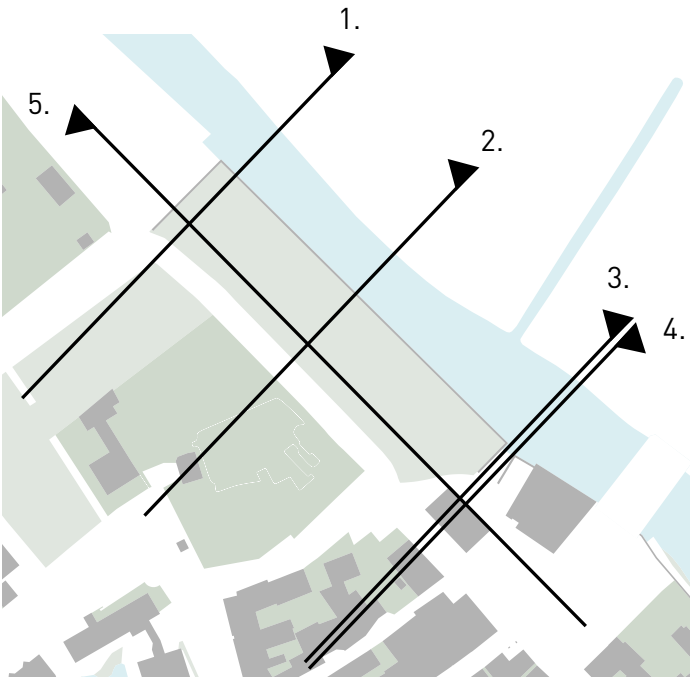
2. huidig beeld van de hoek van de kademuur



3. huidig beeld van de achterzijde van de kazerne

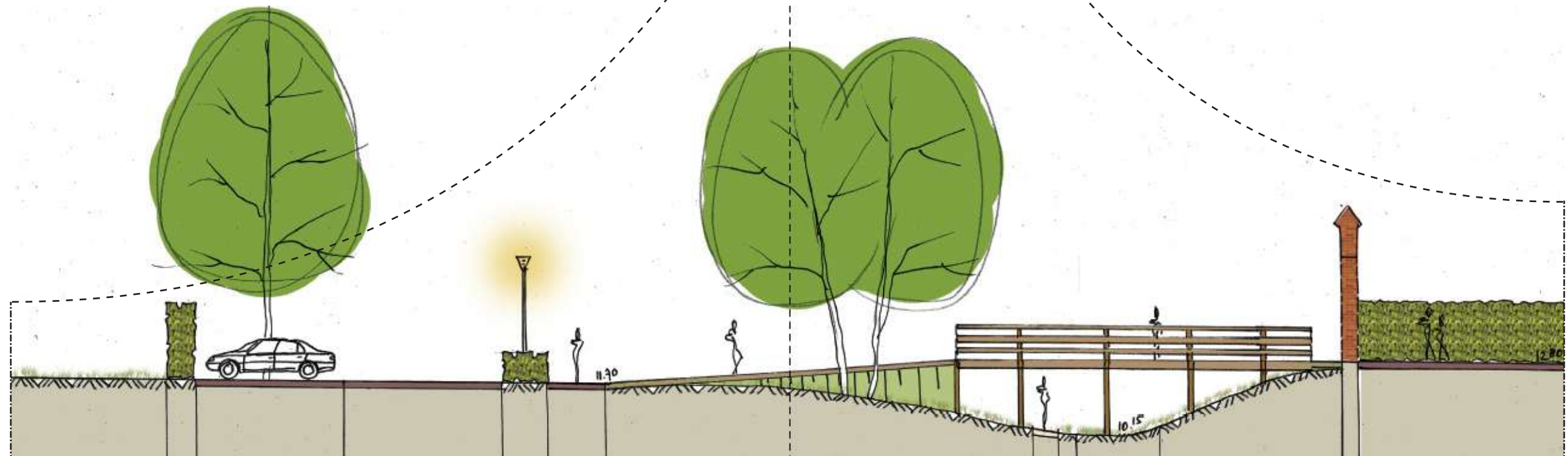
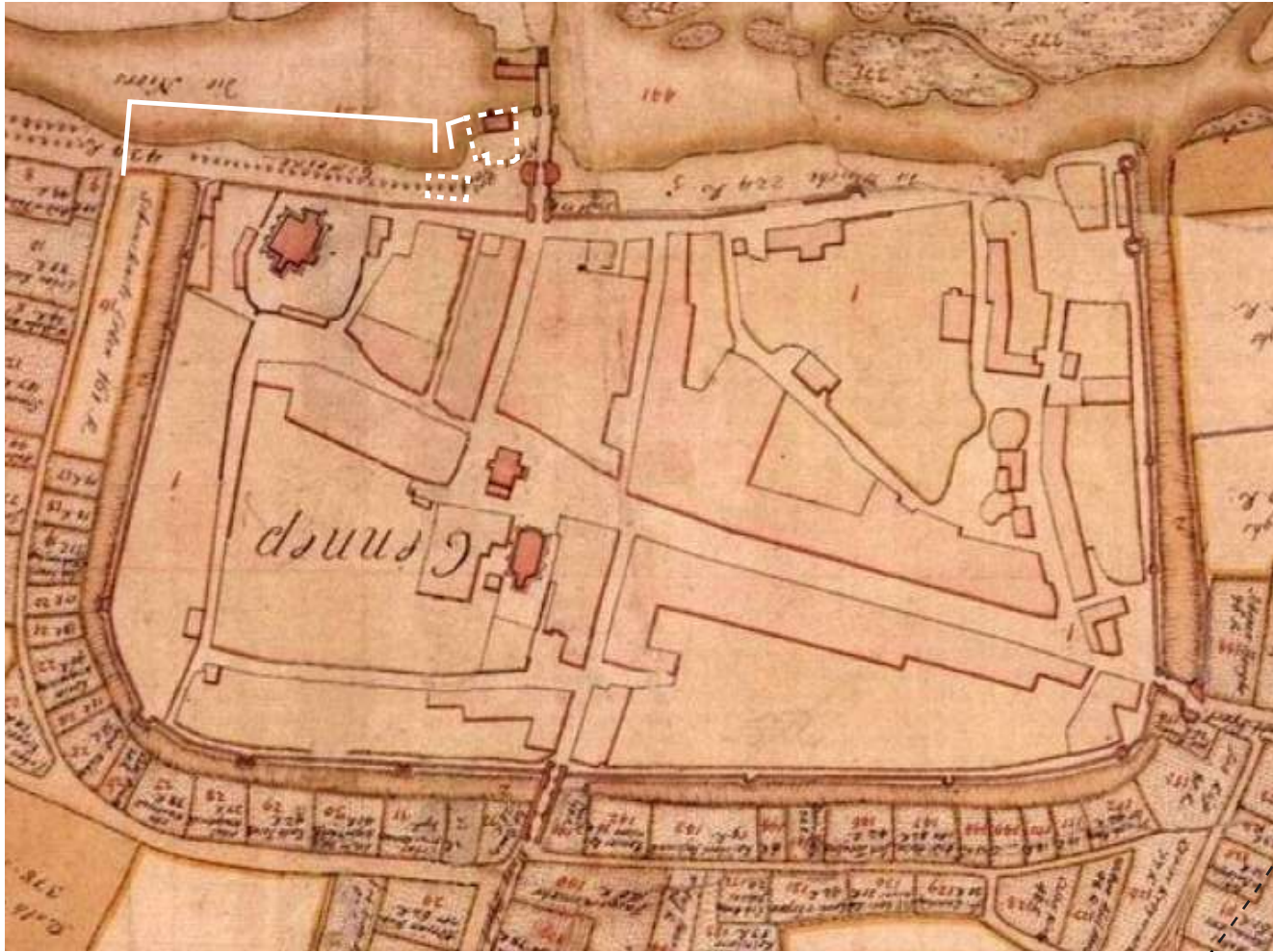
1.5 TERREIN

huidige peilhoogten plangebied



1.6 HISTORISCHE TIJDSLAGEN | GROENE GRACHT

vanuit historisch perspectief heeft de planlocatie altijd buiten de stadsmuur gelegen | de visie Groene Gracht houdt tpv het plangebied abrupt op



uit: visie groene gracht, MTD landschapsarchitecten

1.7 BEBOUWINGSPATROON, MORFOLOGIE EN SCHAAL

historisch stadsgezicht completeren | beslotenheid van het Kerkhof en Nierskwartier versterken

De groene gracht is vanuit cultuurhistorie en identiteit belangrijk voor Gennepe. De groene gracht bij het melkstraat eindigt waar het plangebied en kademuur begint. Op deze kop van het plangebied moet een momentum ontstaan m.b.v. de bebouwing als een intermediair tussen de groene gracht en de nieuwe ontwikkeling van de Houtkade.



Genneper Molen

Het terrein tussen de Genneperhuisweg en de Niers vormt een schakel tussen de Binnenstad, de Groene Gracht en de Niers. Het is een kwetsbare plek, die om een treffende invulling vraagt. Nieuwbouw kan het historische stadsgezicht vanaf de Niers weer compleet maken en kan de beslotenheid van de kerkhof en het Nierskwartier versterken. Maar dit kan ook met een landschappelijk ontwerp, dat aansluit bij de Groene Gracht en de Niersoever.

1.8 (WANDEL)ROUTES

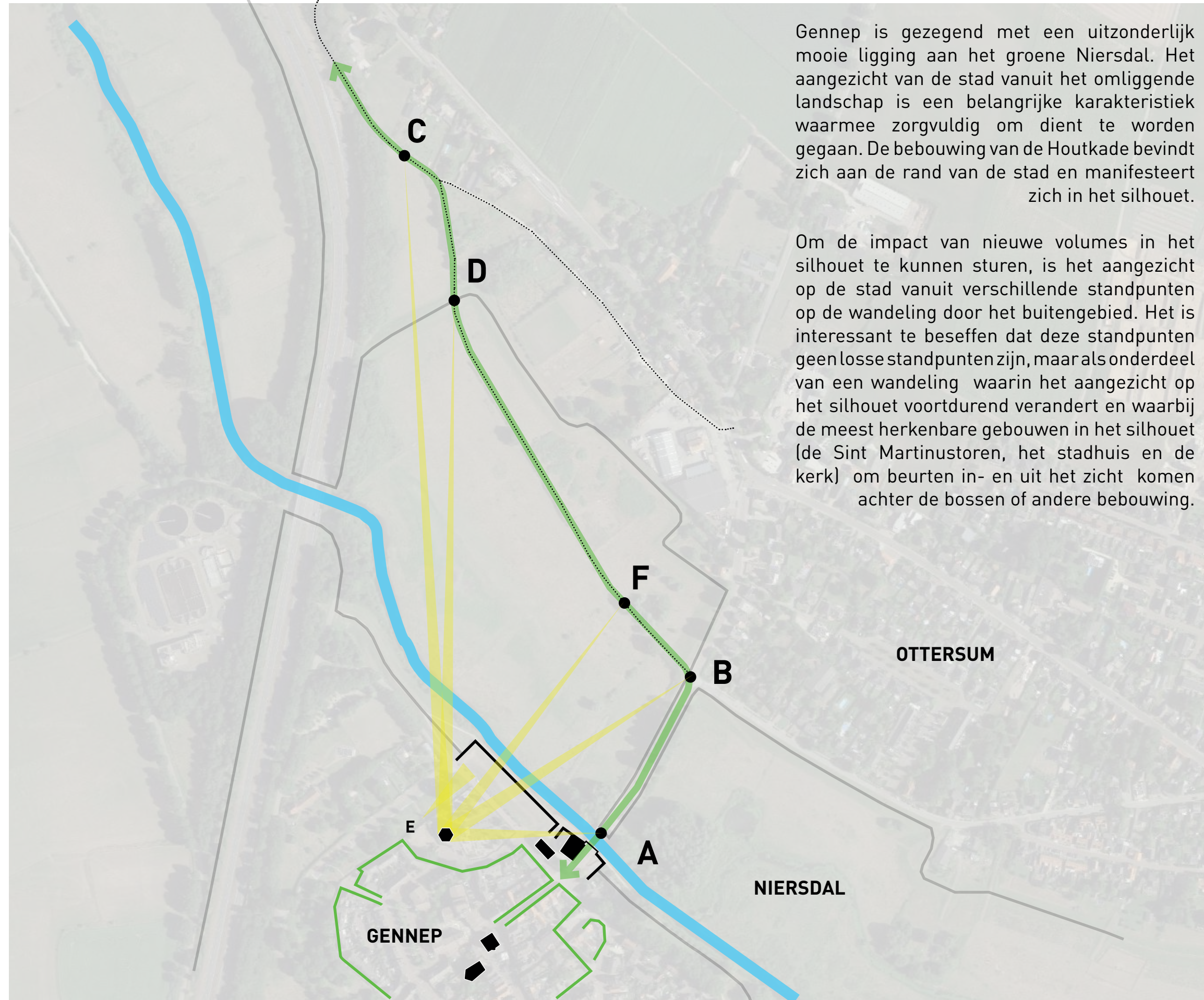
rondje om het centrum | wandeling over de dijk



Het kansenboek van Gennep spreekt over de mogelijkheid om de buitenschil van de binnenstad beleefbaar en aantrekkelijk te maken. Dit kan door middel van een nieuw, herkenbaar wandelpad rondom de (voormalige) stadsmuur van de binnenstad. De ontwikkeling van Houtkade sorteert op deze wens voor door de routes van de binnenstad via het plangebied te verknopen met de routes in het buitengebied, over de Niersbrug, de vlonders en de dijk.

1.9 HET SILHOUET GEANALYSEERD

de Sint Martinustoren als anker | een sequentie van perspectieven | openbaren en verhullen



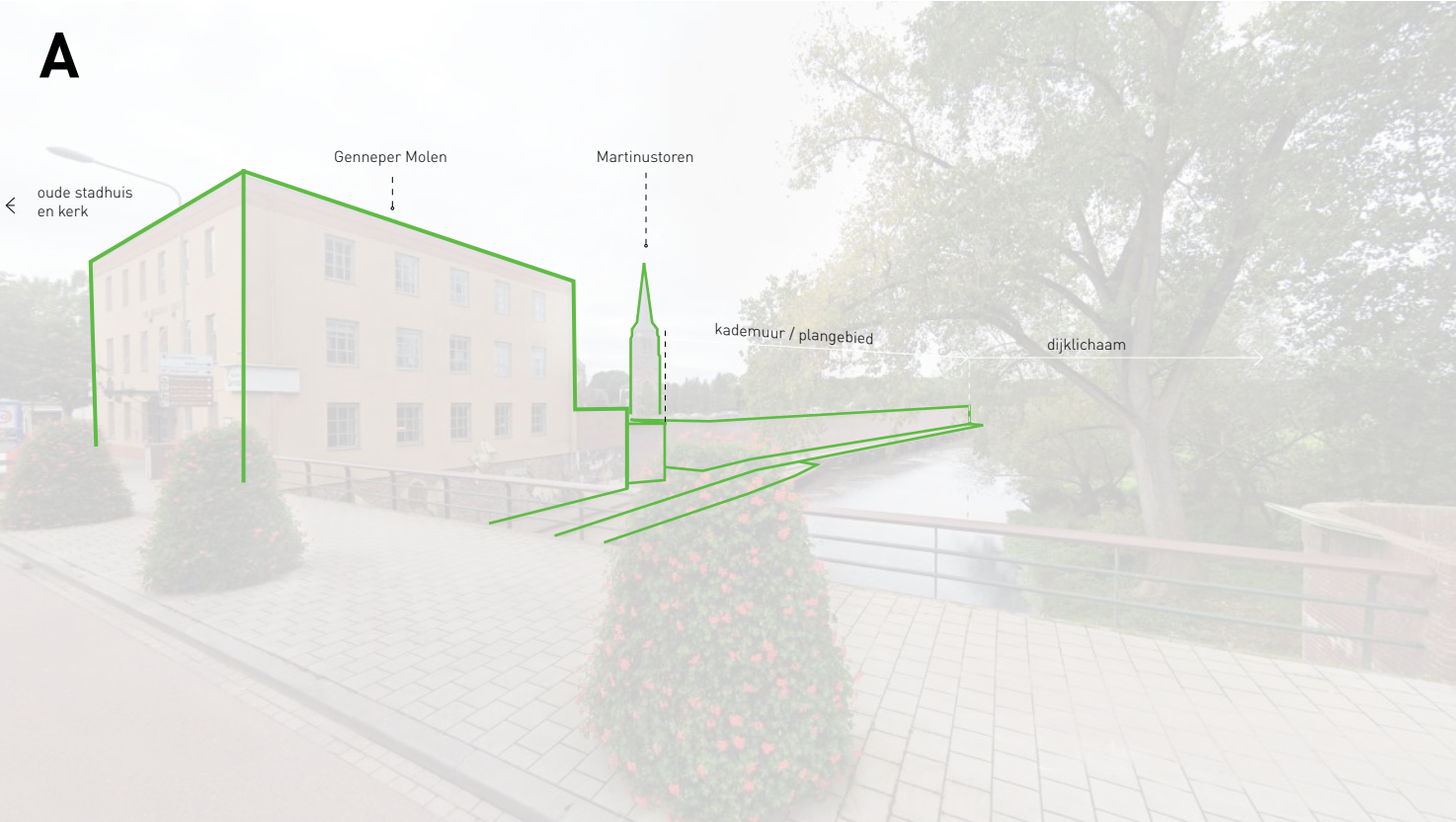
Gennep is gezegend met een uitzonderlijk mooie ligging aan het groene Niersdal. Het aangezicht van de stad vanuit het omliggende landschap is een belangrijke karakteristiek waarmee zorgvuldig om dient te worden gegaan. De bebouwing van de Houtkade bevindt zich aan de rand van de stad en manifesteert zich in het silhouet.

Om de impact van nieuwe volumes in het silhouet te kunnen sturen, is het aangezicht op de stad vanuit verschillende standpunten op de wandeling door het buitengebied. Het is interessant te beseffen dat deze standpunten geen losse standpunten zijn, maar als onderdeel van een wandeling waarin het aangezicht op het silhouet voortdurend verandert en waarbij de meest herkenbare gebouwen in het silhouet (de Sint Martinustoren, het stadhuis en de kerk) om beurten in- en uit het zicht komen achter de bossen of andere bebouwing.



1.9 HET SILHOUET GEANALYSEERD

de Sint Martinustoren als anker | een sequentie van perspectieven | openbaren en verhullen



beeld vanaf de Niersbrug



beeld vanaf de Henakker



beeld vanaf de de Koeweydenstraat



beeld vanaf de dijk bij de Henakker

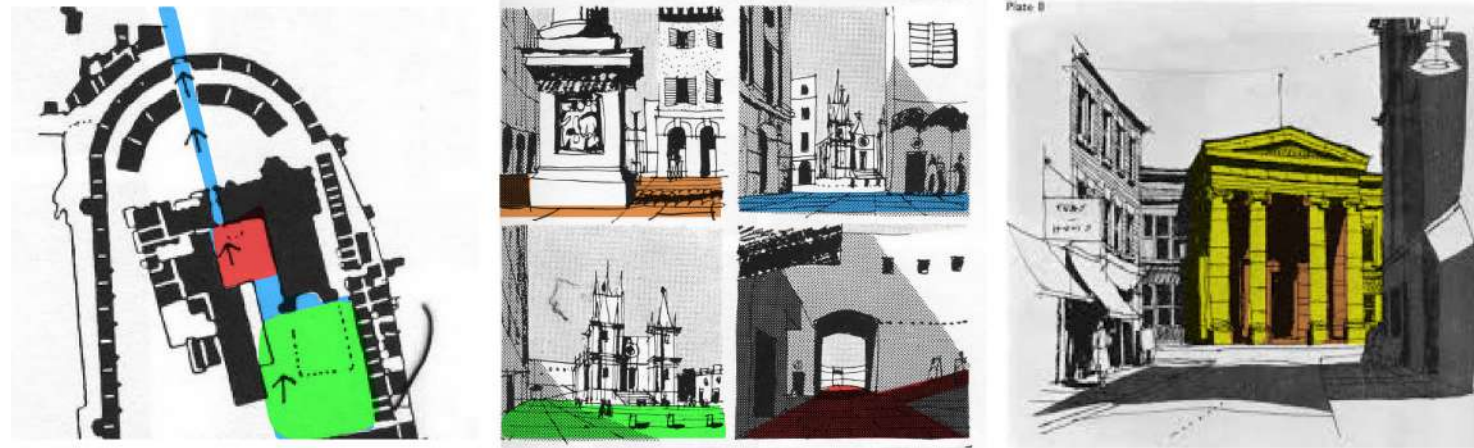


2. stedenbouwkundig plan

een luchtig, doorwaadbaar en groen plan

2.1 VISIE

de wandeling als ontwerpmiddel | een ensemble van gebouwen in een groen, doorwaadbaar landschap | ontspannen parkeeroplossing | diverse woonprogramma



uit: Serial Vision, Gordon Cullen



aanzicht nieuwe ensemble

De wandeling als ontwerpmiddel.

Het zicht op het silhouet is onderdeel van de wandeling door het buitengebied van Gennep. Bij een wandeling zijn de standpunten geen op zichzelf staande perspectieven, maar altijd met elkaar verbonden. Je begrijpt het aanzicht op het silhouet altijd als een geheel van perspectieven. Of men nu van Gennep af of naar Gennep toe loopt, zolang bij het begin- en het eindpunt het silhouet goed is gekaderd, is het niet erg dat tijdens de wandeling soms delen van het silhouet aan het zicht worden ontnomen, om ze op een later moment weer te openbaren.

Transparantie en zichtlijnen

De Houtkade ontwerpt de stad als een sequentie van geschakelde plekken, routes, doorzichten en perspectieven. De nieuwe gebouwvolumes zijn op een respectvolle wijze ingepast in het silhouet van de stad. Op strategische posities blijven de belangrijke, historische gebouwen met

opzet prominent in beeld. Het maaiveld tussen de gebouwen is open en groen van karakter. De hoogteverschillen op het kavel zijn op een ontspannen wijze opgelost. Er ontstaat een doorwaadbaar, groen maaiveld dat de routes vanuit de binnenstad op vanzelfsprekende wijze met de (wandel) routes in het buitengebied verbindt.

Hoogwaardige openbare ruimte

Het plan voegt door zijn compactheid, samenhang, relatie tussen openbaar en privé en door zijn onderscheidende uitstraling, een herkenbaar nieuw woonmilieu toe aan het Gennepse stadsweefsel. Het nieuwe kadeniveau is een bijzondere nieuwe openbare ruimte voor de stad voor zowel bewoners die er hun adressen hebben, als stadsbewoners die er (vanaf het stadsbalkon) van het prachtige uitzicht over de Niers komen genieten. De openbare ruimte met trappen, flauwe hellingbanen en lage muurtjes, klinkerbestrating, groene plantvakken en

solitaire bomen is verrijkt met het groen van de platte daken en terrassen die met bloembakken zijn afgezoomd.

Een ontspannen parkeeroplossing

Het parkeren is op ontspannen wijze opgelost in het plan middels haaksparkeren in het groen aan de straat en een nieuwe, groene parkeerkoffer in het hart van het plangebied. Door het hoogteverschil richting het kadeniveau op productieve wijze in te zetten blijft de aanblik op de auto vanuit allerlei kanten beperkt.

Divers woonprogramma

Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is in Gennep aan zowel grondgebonden woningen en appartementen in kleine en grote afmetingen. De specifieke omgevingskwaliteiten met weidse uitzichten over de Niers en de uiterwaarden is daarbij een bijzondere kwaliteit die mede de typologie en de organisatie van de woningen bepaalt. Daarmee komt er een

uniek woonproduct voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt in Gennep.

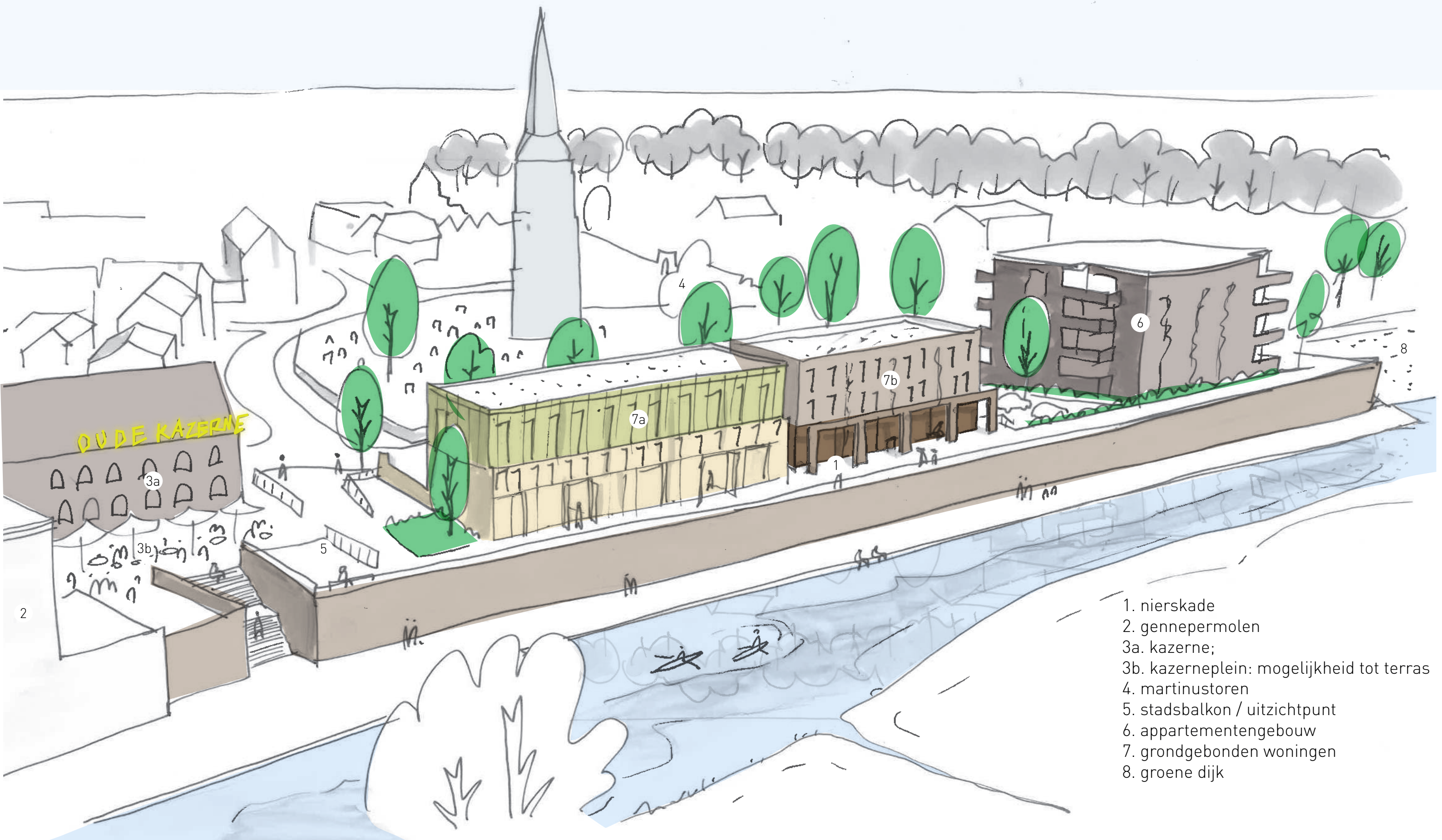
Het plan bevat in totaal 9 grondgebonden woningen met een eigen tuin en private berging, en een appartementengebouw van 16 appartementen op plint van bergingen. Er ontstaat een divers woonmilieu met verschillende doelgroepen.

Voormalige brandweerkazerne

De herontwikkeling van de voormalige brandweerkaze valt formeel niet in het plangebied van de ontwikkeling van de Houtkade. Desalniettemin is het van belang dat het openbaar gebied van de kazerne en het plangebied op elkaar moeten aansluiten en één geheel vormen. De beeldkwaliteit van het openbaar gebied van De Houtkade is hierin leidend. De ontwikkeling van de kazerne sluit aan op het openbaar gebied van De Houtkade.

IMPRESSIE

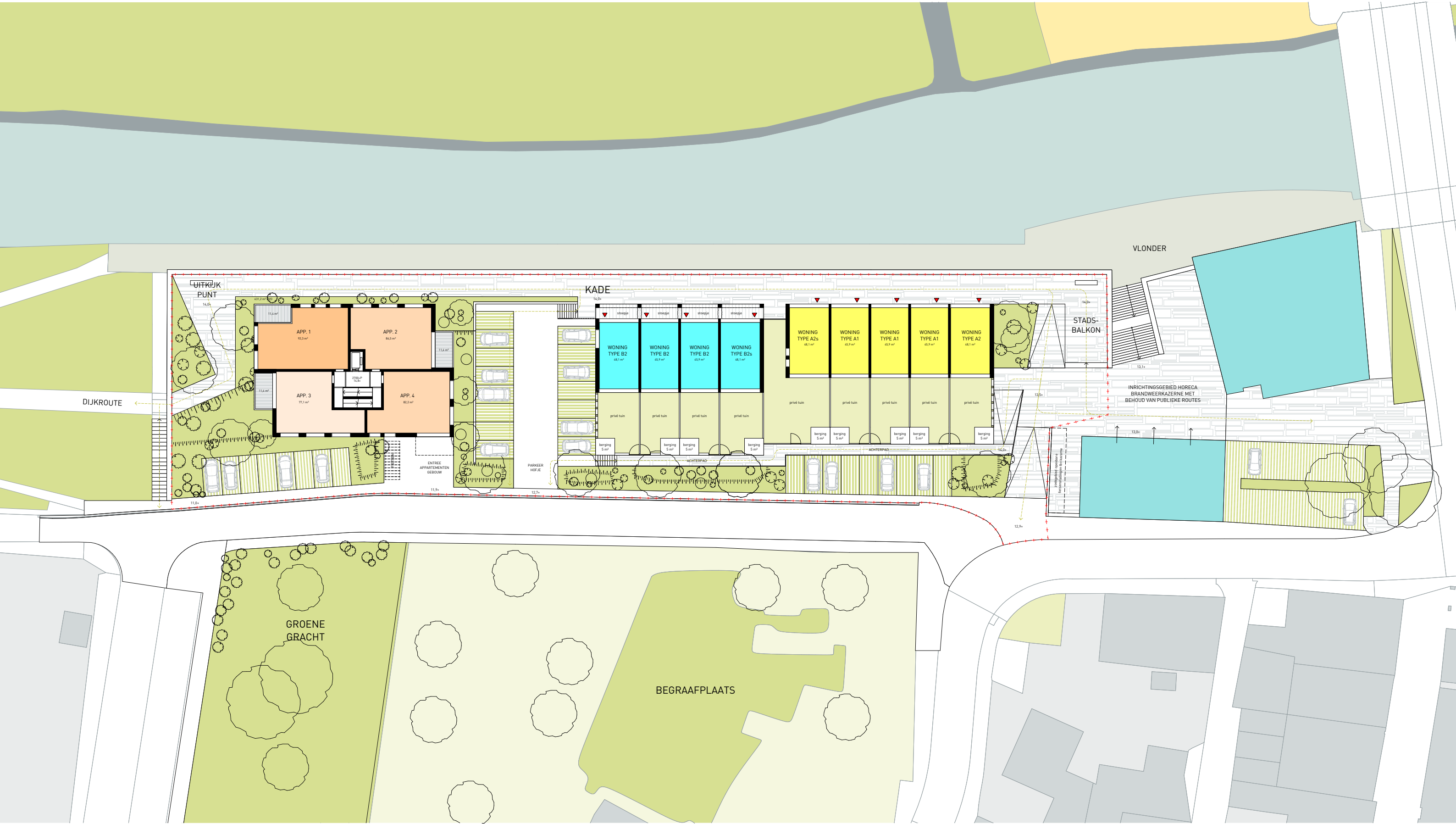
overzicht nierskade



1. nierskade
2. gennepermolen
- 3a. kazerne;
- 3b. kazerneplein: mogelijkheid tot terras
4. martinustoren
5. stadsbalkon / uitzichtpunt
6. appartementengebouw
7. grondgebonden woningen
8. groene dijk

2.2 PLANKAART

overzicht



2.3 EEN WANDELING LANGS HET SILHOUET

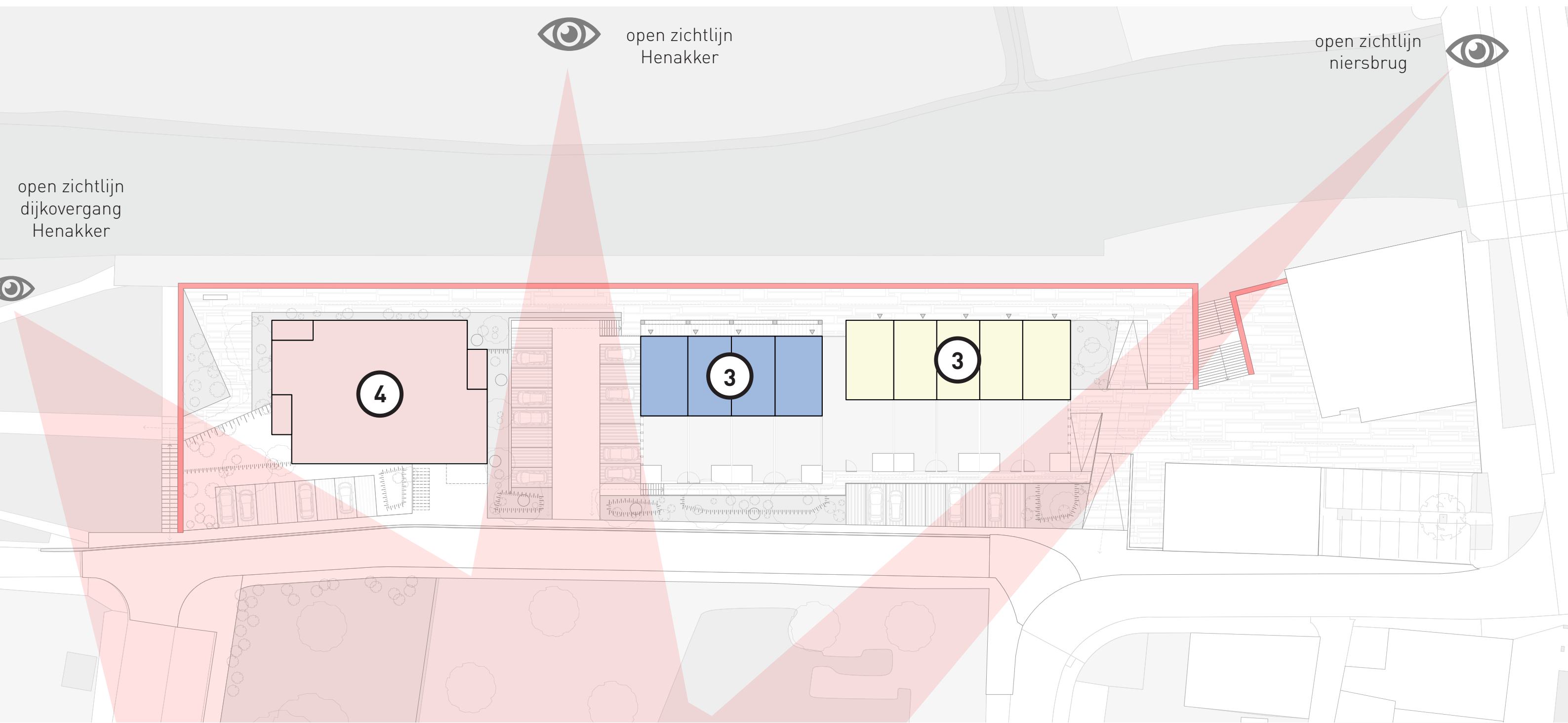
perspectief Niersbrug (A)





2.4 MORFOLOGIE EN BEBOUWING

massavolume | transparantie en doorzichten | bouwlagen



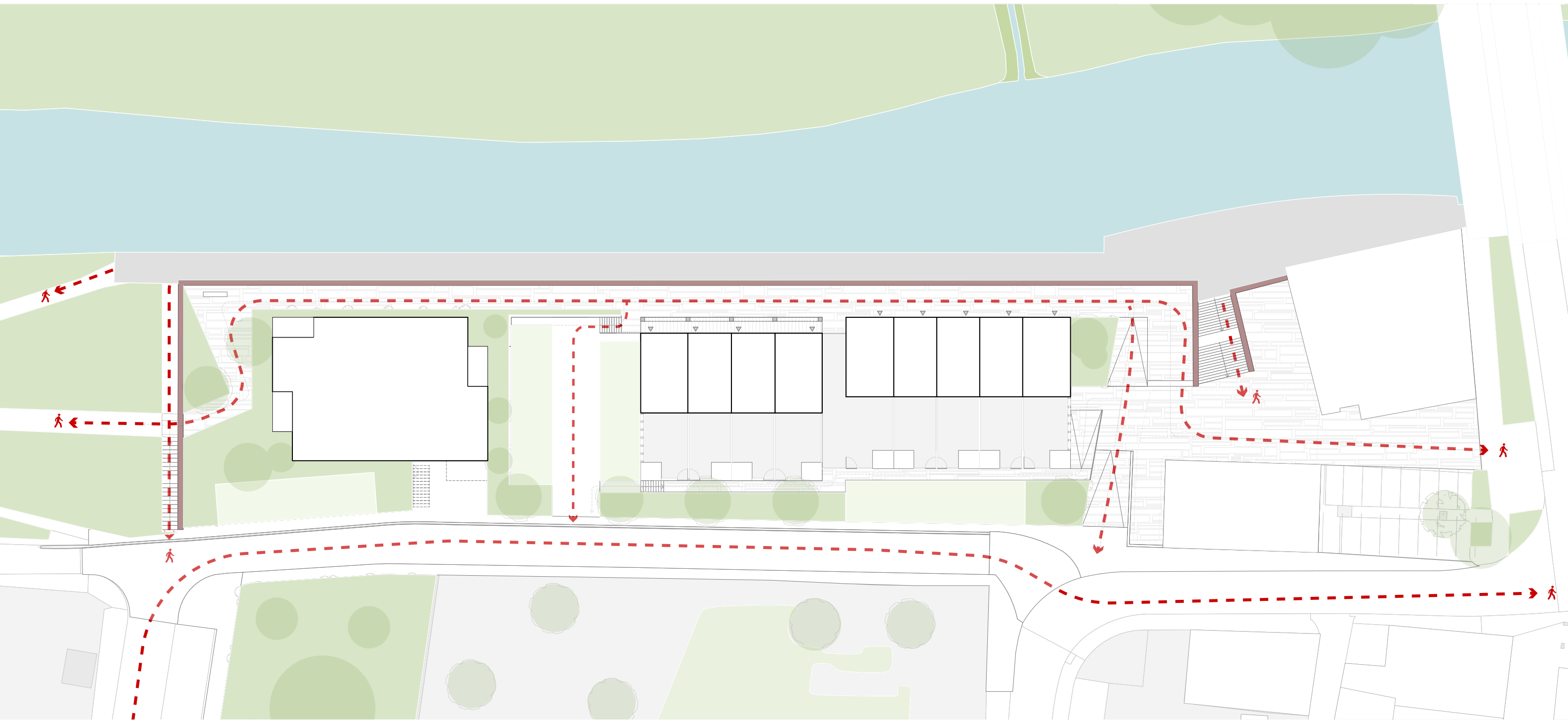
doorzichten

Strategische doorzichten verzorgen op strategische plekken transparantie. Vanaf de Niersbrug is de Sint Martinus toren zichtbaar en vanaf de Gennepershuisweg zijn de uiterwaarden te ervaren door openingen tussen de bebouwing. Vanaf het Melkstraatje is de markante nieuwe kopgevel en hoofdentree te zien van het appartementengebouw.

3 = aantal bouwlagen gezien vanaf het kadeniveau

2.5 ROUTES EN GROEN

openbare routes | verknopen van rondjes binnen en buiten de stad

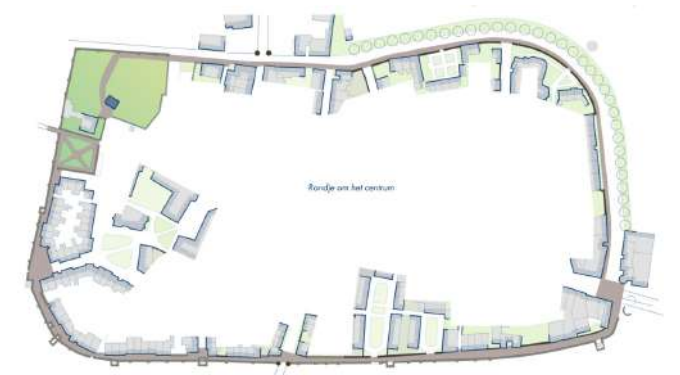


routes

Met de nieuwe route over de kade haakt het plangebied aan op de bestaande wandelroutes zowel in de binnenstad als over de dijk en de uiterwaarden. De doorwaadbaarheid van het gebied is gegarandeerd door het publieke 'balkon' aan de Niers, de verbinding via het pleintje en de trap naar de vlonders aan de Niers en 2 dwarsverbindingen tussen de nieuwbouw en de Gennepershuisweg.

vergroening

De landschappelijke kwaliteit van de uitwaarden, de dijk en de uitmonding van de Groene Gracht worden voortgezet in de groene inpassing van de nieuwe gebouvvolumes. Het appartementengebouw staat in een groen talud dat overgaat in een groene parkeercoffer en parkeerstroken met halfopen verharding. Het plantsoen aan de straat gaat de hoek om richting het stadsbalkon aan het water.



IMPRESSIE

overzicht gennepershuisweg



1. gennepershuisweg
2. melkstraatje en groene gracht
3. dijklichaam
4. appartementengebouw
5. grondgebonden woningen



IMPRESSIE

stadsbalkon | uitzichtpunt over de Niers



* = afstemming plangrens tpv kazerne iom de gemeente

2.6 PARKEERNORM

normstelling parkeerbehoefte

Op basis van de input van de eerste participatie-avond is de parkeernorm in gezamenlijkheid met de gemeente nader afgestemd.

De parkeernota 2015 gaat uit van een parkeerbehoefte van de 1,1 auto's per appartement en 1,3 auto's per grondgebonden woning. Voor bezoekers hanteert de norm voor elke woning (appartement of grondgebonden woning) nog eens 0,3 auto per woning.

Op basis van aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik is de maatgevende behoefte bepaald. Deze is vastgesteld op maximaal 32 parkeerplaatsen (26 voor bewoners en 6 voor bezoekers). het plan sluit aan bij deze parkeerbehoefte en voldoet aan de norm.

Parkeren volgens parkeernota 2015

Programma	
Appartementen	16
GGW woningen	9
Totaal	25

Nota parkeernormen gennep 2015

Aanwezigheidspercentage / dubbelgebruik	ochtend	middag	avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%

Parkeernormen	Appartementen	GGW
bewoners	1,1	1,3
bezoekers (openbaar toegankelijk)	0,3	0,3
Totaal	1,4	1,6

Parkeernorm project

	Appartementen	GGW	Totaal
norm bewoners	17,6	11,7	29,3
norm bezoekers	4,8	2,7	7,5
Totaal	22,4	14,4	36,8

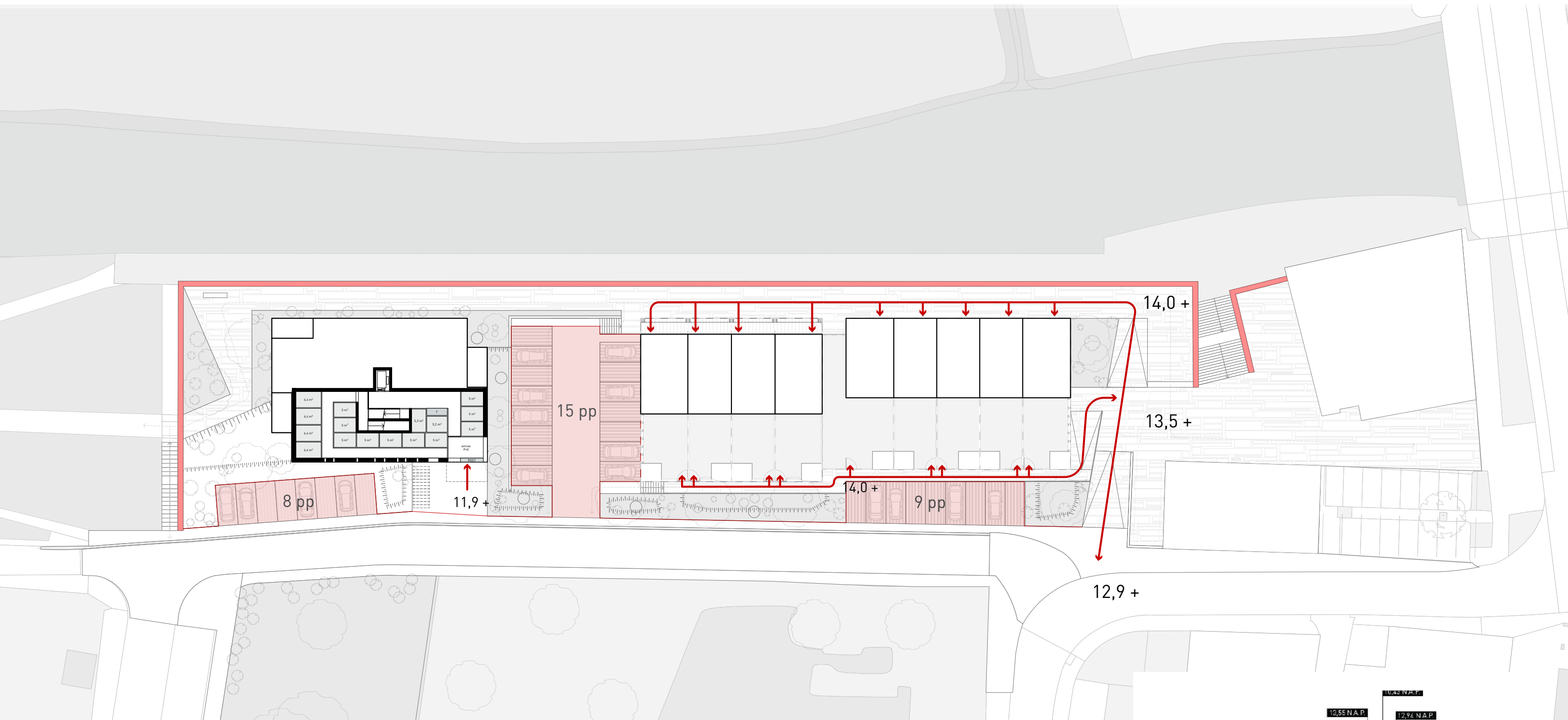
normatieve parkeervraag

autoparkeren	ochtend	middag	avond	koopavond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
woningen bewoners	14,7	14,7	26,4	23,4	29,3	17,6	23,4	20,5
woningen bezoekers	0,8	1,5	6,0	5,3	0,0	4,5	7,5	5,3
Totaal wonen	15,4	16,2	32,4	28,7	29,3	22,1	30,9	25,8
Totaal	15	16	32	29	29	22	31	26

berekening parkeernorm

2.7 PARKEREN EN TOEGANKELIJKHEID

ontspannen parkeeroplossingen | overbruggen hoogteverschillen | tweezijdige toegankelijkheid grondgebonden woningen

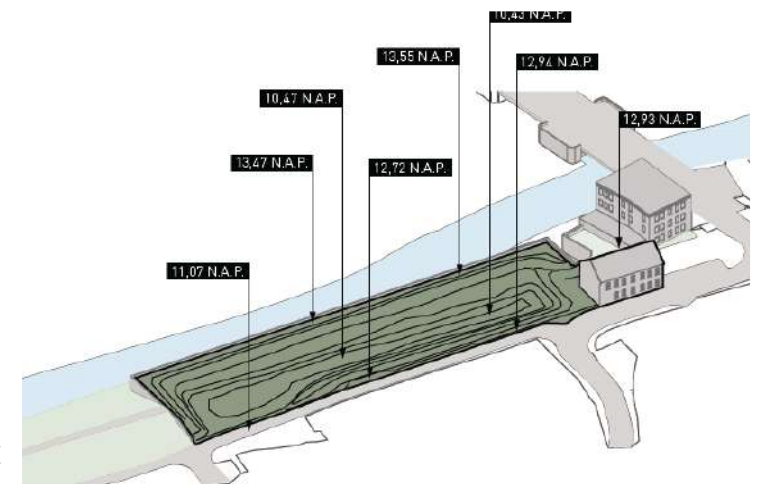


parkeren

In het plan zijn in totaal 32 pp opgenomen; 2 rijen van 8 en 9 parkeerplaatsen haaks op de Genneperhuisweg en 15 parkeerplaatsen aan de nieuwe parkeerkoffer in het hart van het plan. Hiermee voorziet het plan aan de norm zoals afgestemd met de gemeente, en reageert het op de opmerkingen die zijn gemaakt tijdens de eerste participatie-avond.

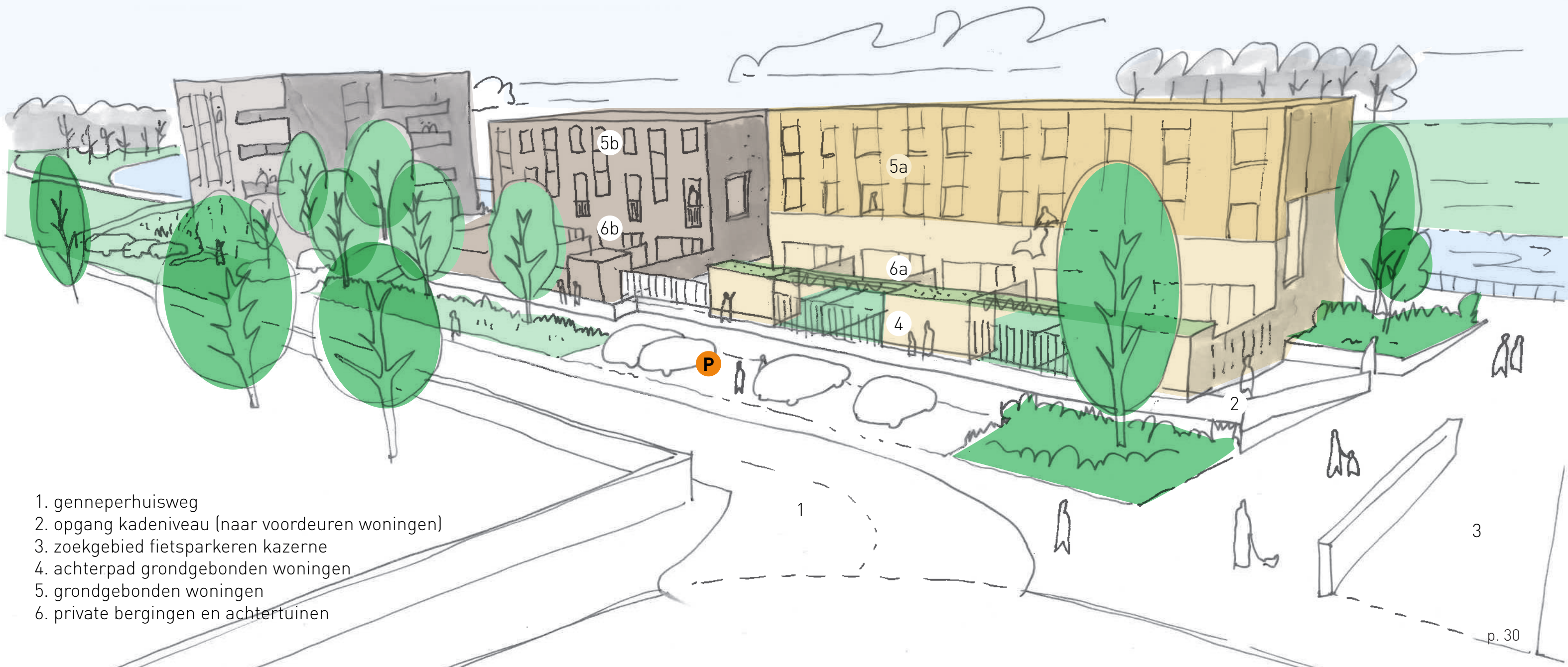
toegankelijkheid en fietsparkeren

Het appartementengebouw is ontsloten aan de Genneperhuisweg, met individuele (fietsen)bergingen cf bouwbesluit. Voor bezoekers van het app. gebouw parkeren hun fiets in fietsnietjes nabij de hoofdentree. De grondgebonden woningen hebben de voordeur aan de kade. Daarnaast is elke achtertuin met individuele berging bereikbaar middels een gezamenlijk achterpad. Het ontwerp van het achterpad en aansluiting met het openbaar gebied wordt in het ontwerp verder onderzocht.



2.7 PARKEREN EN TOEGANKELIJKHEID

ontspannen parkeeroplossing | inzet hoogteverschil | groene inbedding



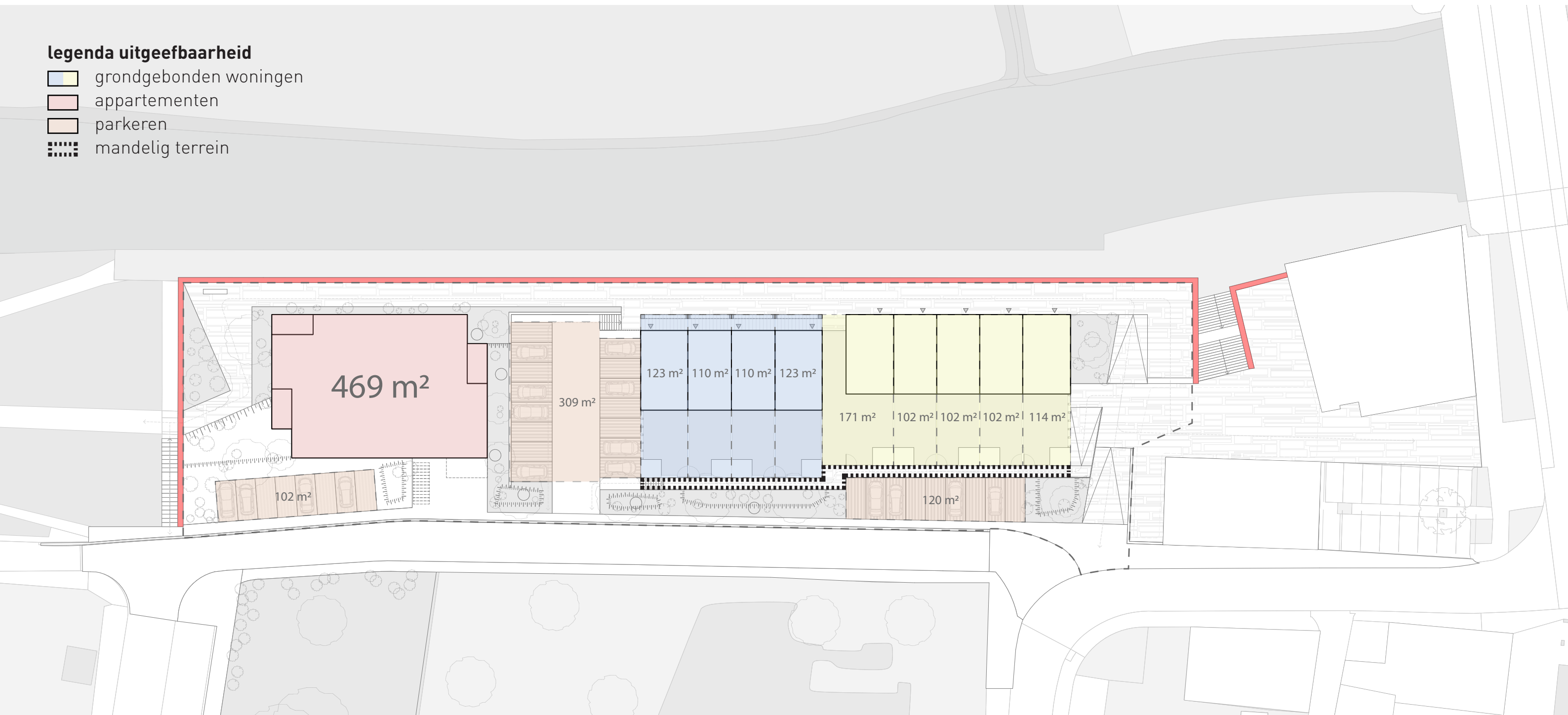
1. genneperhuisweg
2. opgang kadeniveau (naar voordeuren woningen)
3. zoekgebied fietsparkeren kazerne
4. achterpad grondgebonden woningen
5. grondgebonden woningen
6. private bergingen en achtertuinen

2.8 UITGEEFBAARHEID

grondgebonden woningen | appartementengebouw

legenda uitgiftebaarheid

- grondgebonden woningen
- appartementen
- parkeren
- mandelig terrein



doelgroepen en diversiteit

Het plan bestaat uit 3 bouwvolumes; twee rijtjes met grondgebonden woningen met een tuin en één appartementengebouw. Het DOSP combineert in het plan woningen voor verschillende doelgroepen, zoals ouderen (empty-nesters) en gezinnen. Op deze manier wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert in Gennep doordat deze doelgroep hun (grote) woning achterlaten.

woningen met een tuin (9 stuks)

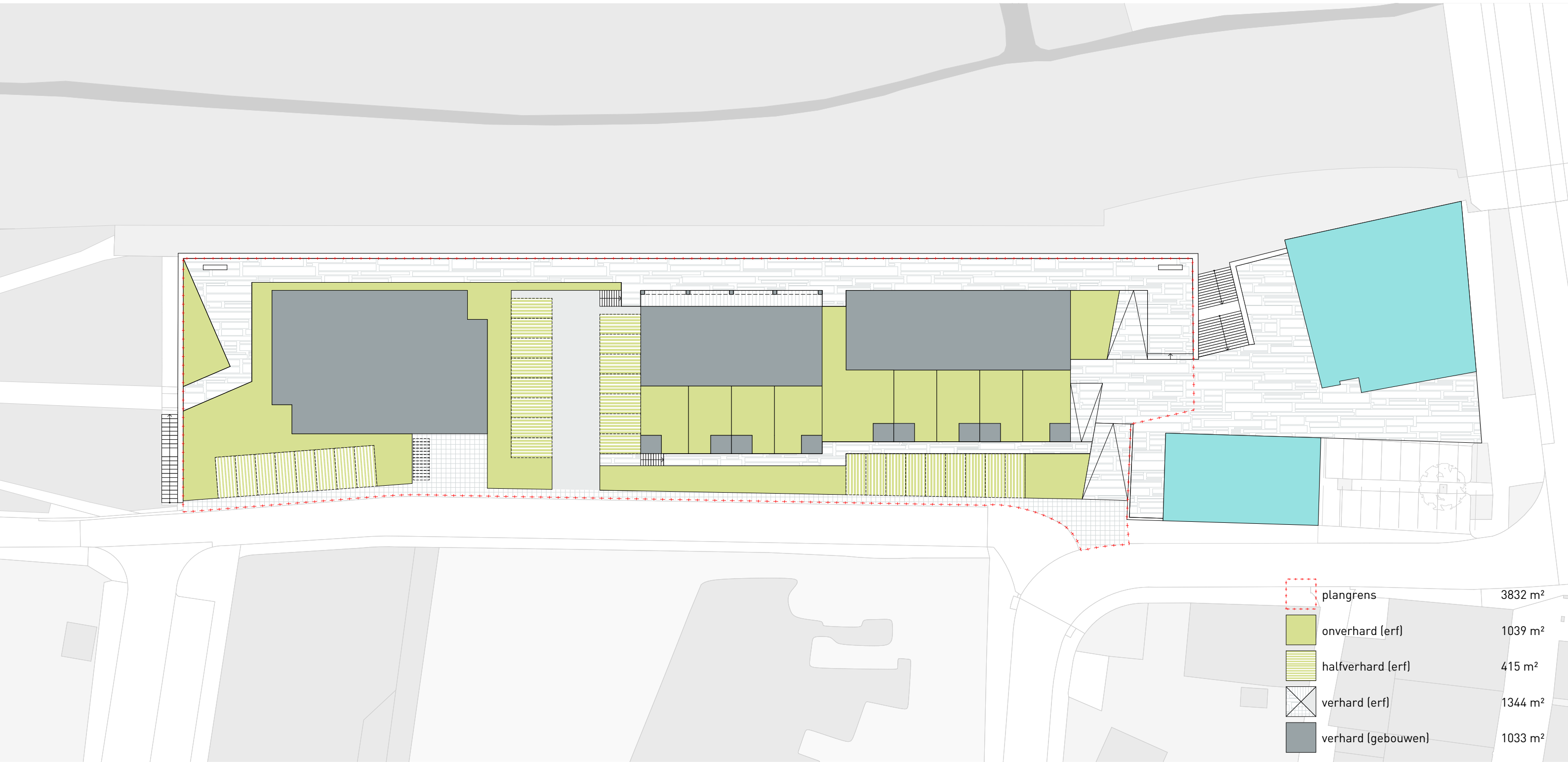
De grondgebonden woningen hebben hun voordeur aan de openbare kade en een eigen tuin met individuele berging. De tussen- en eindwoningen hebben een beukmaat van respectievelijk 5,4 en 5,7 m. Het woonoppervlak is ca 139-147 m² GO. Het rechter rijtje staat met de voorgevel direct aan de kade. Het linker rijtje staat iets terug, met een voorstoep op eigen kavel onder een pergola.

appartementen (16 stuks)

Het appartementengebouw is ontsloten vanaf de Gennepershuisweg. Ze kent vier (gelijke) bouwlagen van 4 appartementen per laag, op een plint waarin de hoofdentree en individuele bergingen zijn opgenomen. De appartementen zijn ca 75-95 m² GO, met een eigen buitenruimte en prachtig zicht over het landschap van de Niers aan de ene en de kern van Gennep aan de andere kant.

2.9 VERHARDING

grondgebonden woningen | appartementengebouw

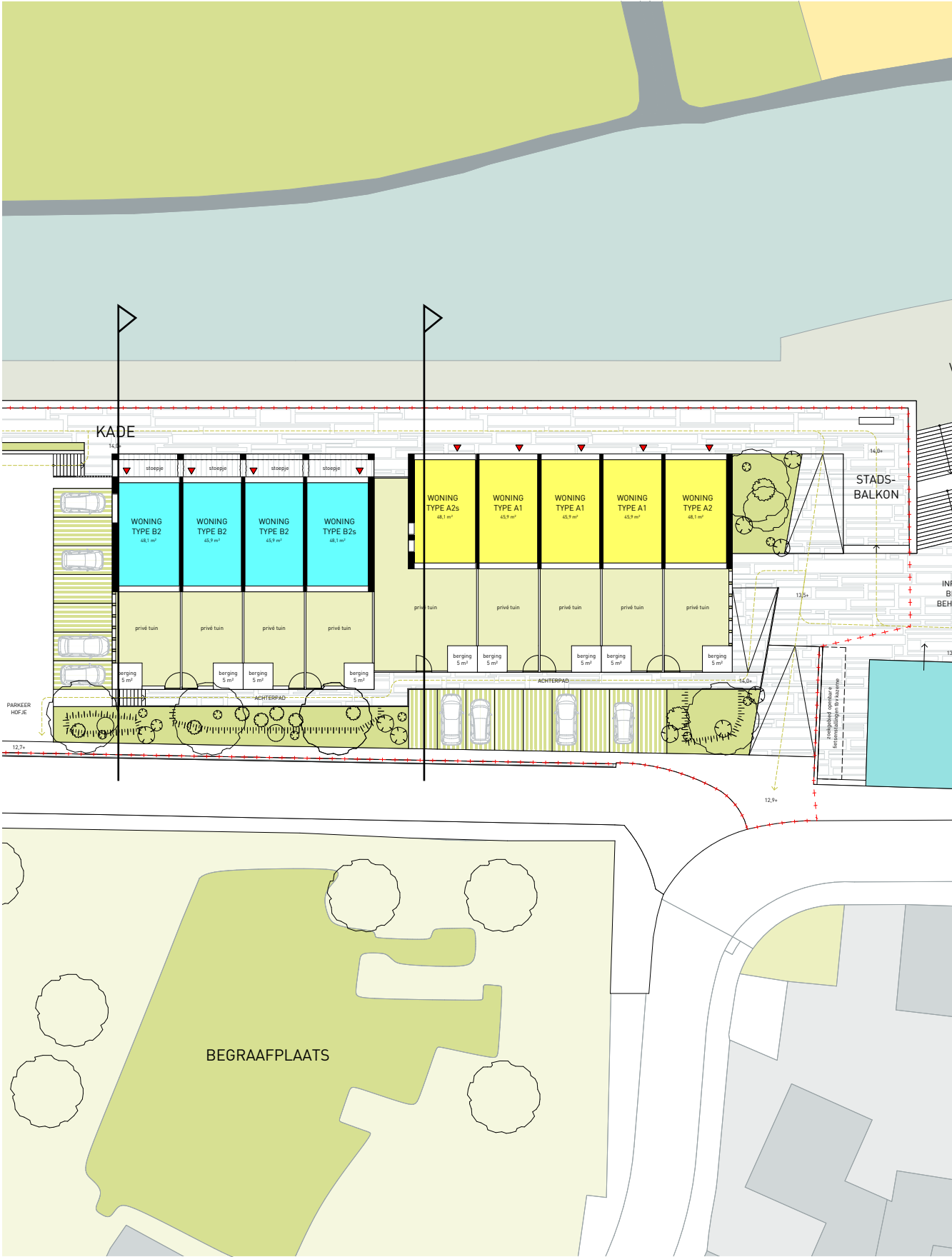
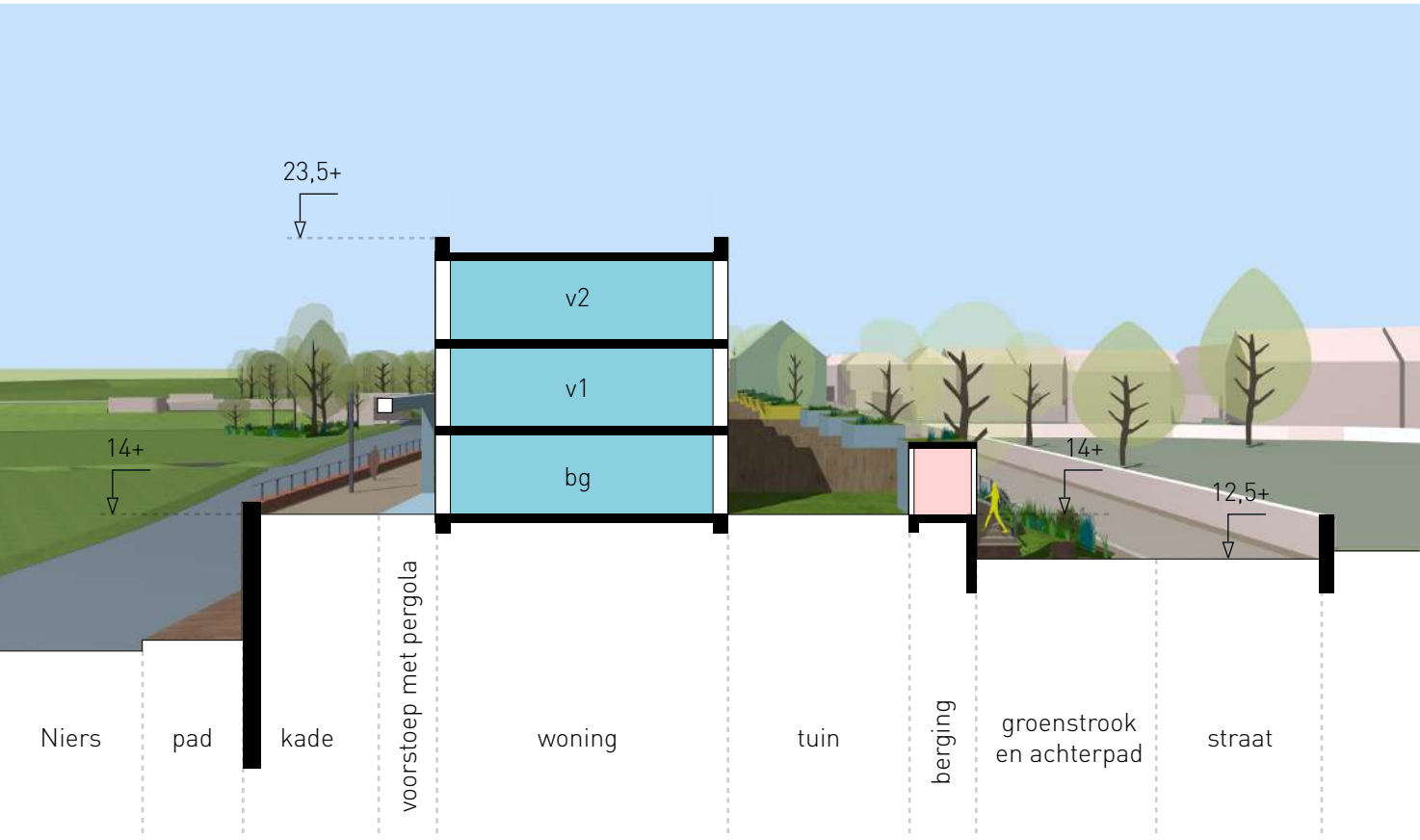
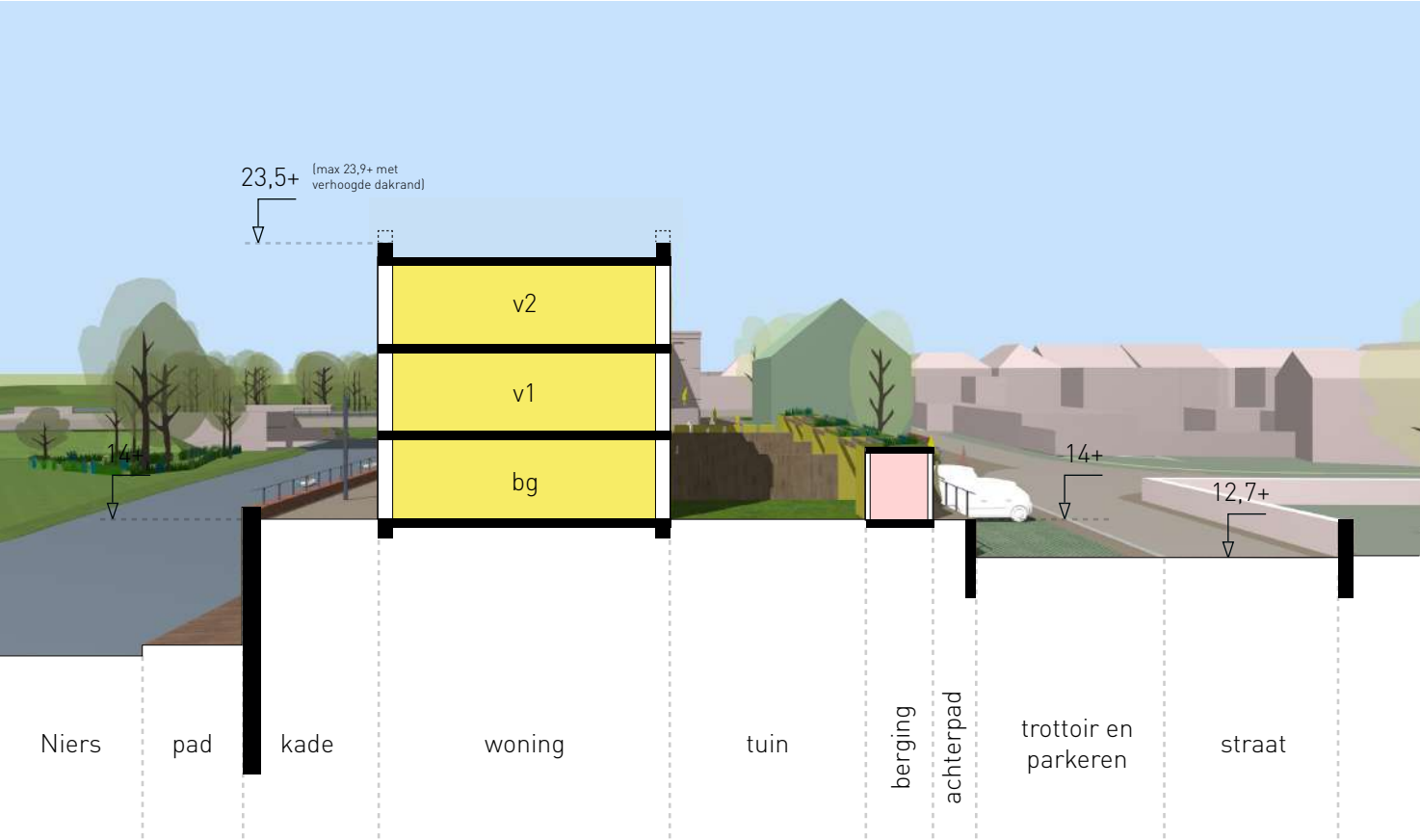


verharding

De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk onverhard (als weelderige plantvakken of tuinen) of waterdoorlatend (parkeerplaatsen) aangelegd, opdat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein kan infiltreren. De inrichting van de openbare ruimte is verder uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de openbare ruimte.

2.10 GRONDGEBONDEN WONINGEN

adressen aan de kade | tuinen en individuele bergingen aan de straatzijde | achterpad | voorstoep en pergola | ontsluiting tuinen via achterpad in latere fasen te onderzoeken



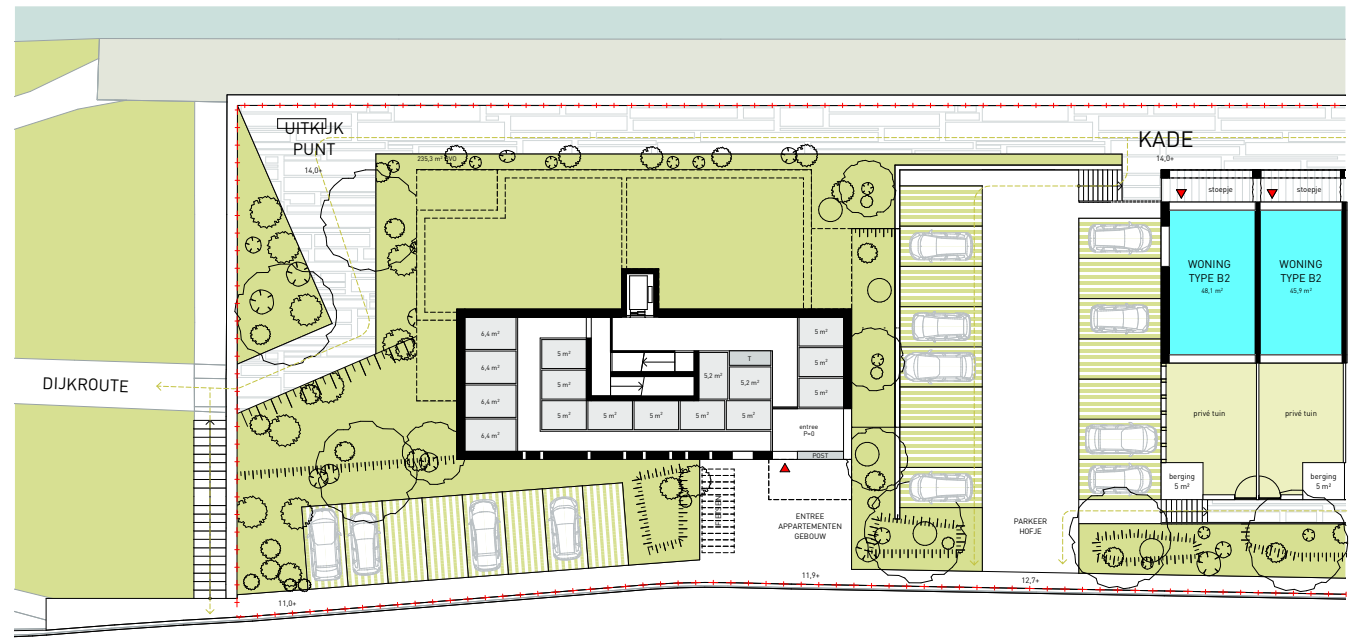
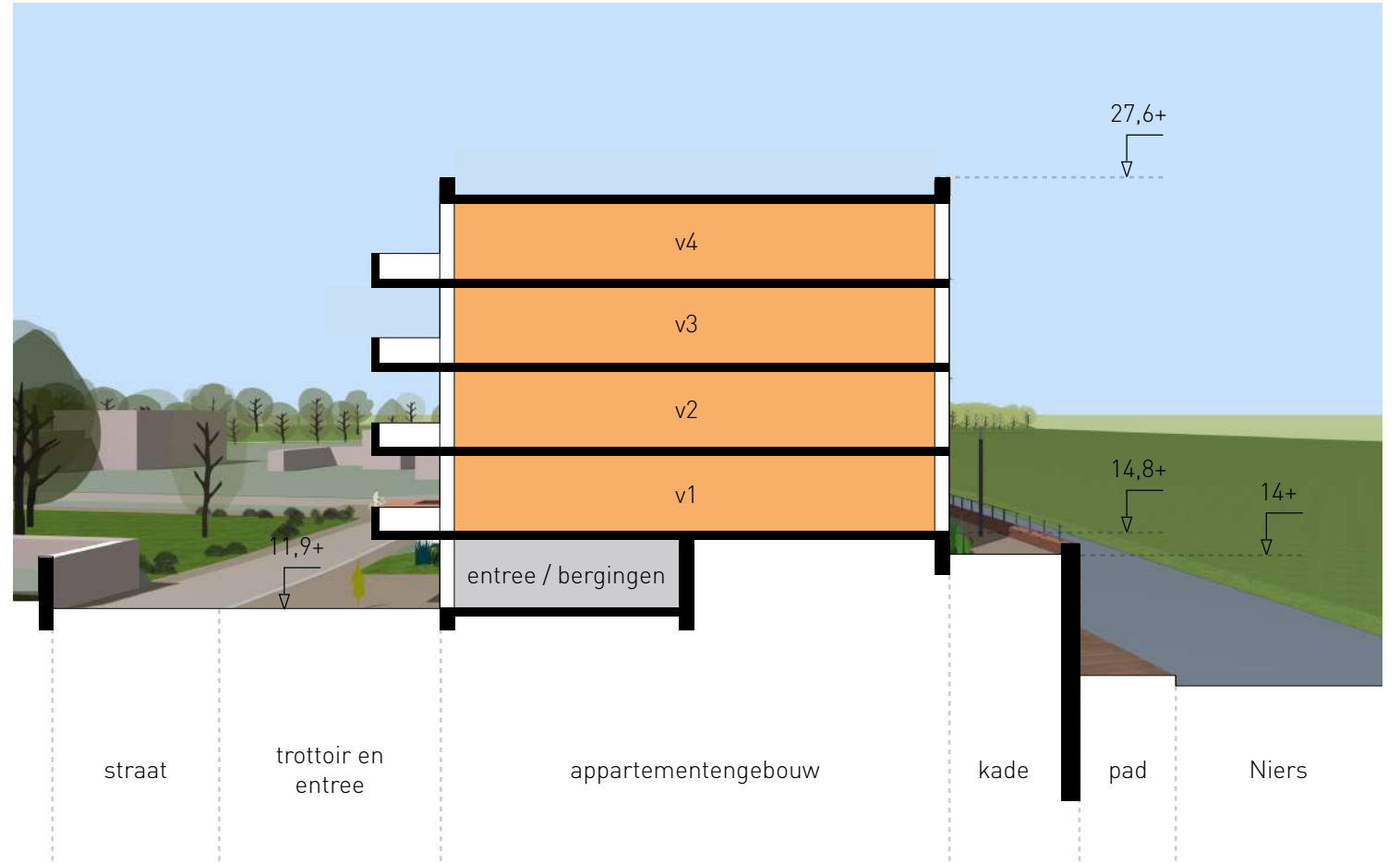
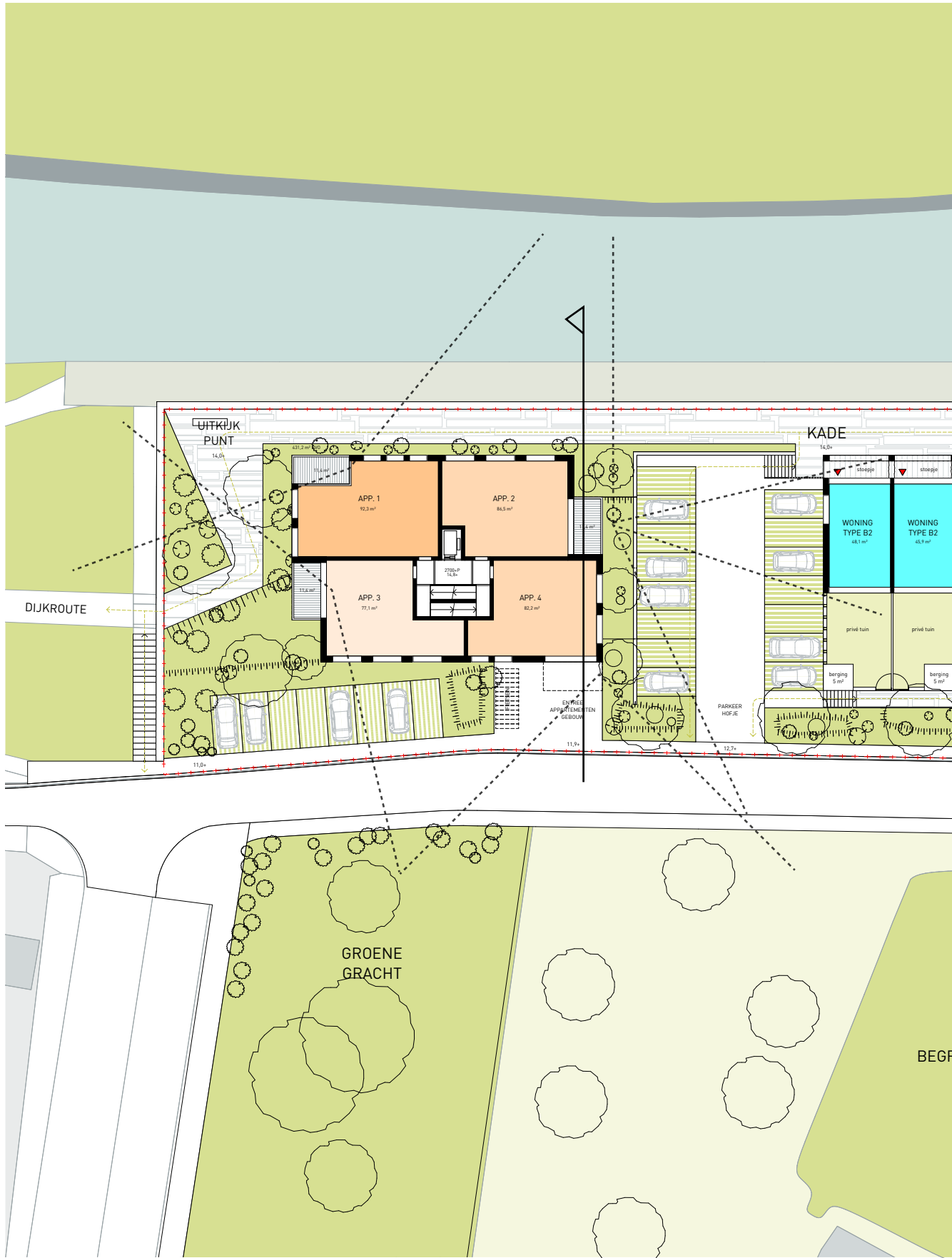
IMPRESSIE

grondgebonden woningen aan de openbare kade | een pergola tussen openbaar en privé | met een eigen tuin



2.11 APPARTEMENTENGEBOUW

sluitstuk plangebied | entree aan stadszijde | bergingen in de plint - wonen boven kadeniveau | alzijdige oriëntatie | buitenruimten in alle windrichtingen



IMPRESSIE

appartementengebouw uitkijkend over het groen



royale buitenruimten kijken uit over het omliggende landschap



2.12 STEDENBOUWFYSICA

geluid, wind, duurzaamheid, bezonning

geluid - CONCEPT

Via adviesbureau Plan Ros is er een geluidonderzoek opgesteld door Tritium. Aanwezige bronnen zijn daarbij geïnventariseerd en berekend is wat de geluidbelastingen zijn op de verschillende bebouwingen ten gevolge van de relevante bronnen.

Kort samengevat zijn de volgende conclusies te trekken:

- **de geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige wegen overschrijdt de grenswaarde van 48 db op de gevels van de woningen nergens**

- **de geluidbelasting ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen (<30km/u) overschrijdt de richtwaarde op de gevels van de woningen soms. Geadviseerd wordt om bij de uitwerking van de woningen, hiermee rekening te houden.**

De uitgebreide rapportage is separaat in een aparte bijlage bijgevoegd.

wind - CONCEPT

Door adviesbureau Plan Ros is geïnventariseerd of er mogelijk overlast te verwachten is ten gevolge van windhinder.

Dit blijkt niet noemenswaardig het geval omdat:

- **de locatie in gelegen in windgebied III (NEN-EN 1991-1-4)**

- **ten opzichte van de meest voorkomende windrichting (Zuid-west) ligt de locatie grotendeels beschut door het stadscentrum van Gennep.**

Er heeft om die reden geen uitgebreid windonderzoek plaatsgevonden.

duurzaamheid

De duurzaamheidsambities volgen de BENG eisen zoals opgesteld door de rijksoverheid.

Om de energievraag te beperken zal de schil van de woningen goed geïsoleerd worden. Voor de energieopwekking is gasloos, dus full electric het uitgangspunt. Aanvullend zullen de kansen voor het toepassen van (individuele of collectieve) warmtepompen nader worden onderzocht. Daken kunnen indien nodig worden voorzien van pv-cellen voor de duurzame opwekking van elektriciteit.

De aandacht gaat ook uit naar natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen. De openbare ruimte wordt groen ingericht en weelderig ingeplant met een nog nader te bepalen variëteit aan lokale plantensoorten die jaarrond een kleurrijk en weelderig beeld opleveren. De openbare ruimte wordt zoveel mogelijk onverhard of waterdoorlatend aangelegd, opdat hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein kan infiltreren. Platte daken zijn bij voorkeur vergroend, in metselwerk vlakken nemen we nestkasten op en afscheidingen vergroenen we maximaal bijvoorbeeld door ze integraal mee te ontwerpen als planten- of boombak. Zo dragen we bij aan een aangename leefomgeving voor zowel mens als dier.

We maken een inclusief plan met woonproducten voor allerlei doelgroepen met verschillende achtergronden. De Houtkade is daarnaast niet alleen voor toekomstige bewoners een mooie plek, maar door de bijzondere aandacht voor de inrichting van de buitenruimte en door de ligging zeker ook voor Gennepernaren en bezoekers van buiten. Het 'balkon aan de Niers' is er voor iedereen en het plan heeft een aanvullende aantrekkende werking door een mogelijke publieke programmering van de plint van de kazerne. Door deze mix van publieke en private kwaliteiten maken we een sociaal duurzaam nieuw stukje Gennep.

bezonning

Voor de maanden maart, juni en september en december is op de pagina hierna de bezonning en de schaduwwerking weergegeven met bezonningsdiagrammen. De diagrammen geven inzicht in de schaduwwerking op de 21e van de maanden op de tijdstippen 9, 12, 15 en 18 u.

2.12 STEDENBOUWFYSICA

bezonningsstudie

09:00 u

N



12:00 u

N



15:00 u

N



18:00 u

N



21 maart
(GMT+1)

Z

N



Z

N



Z

N



Z

N



21 juni
(GMT+2)

Z

N



Z

N



Z

N



Z

N



21 september
(GMT+2)

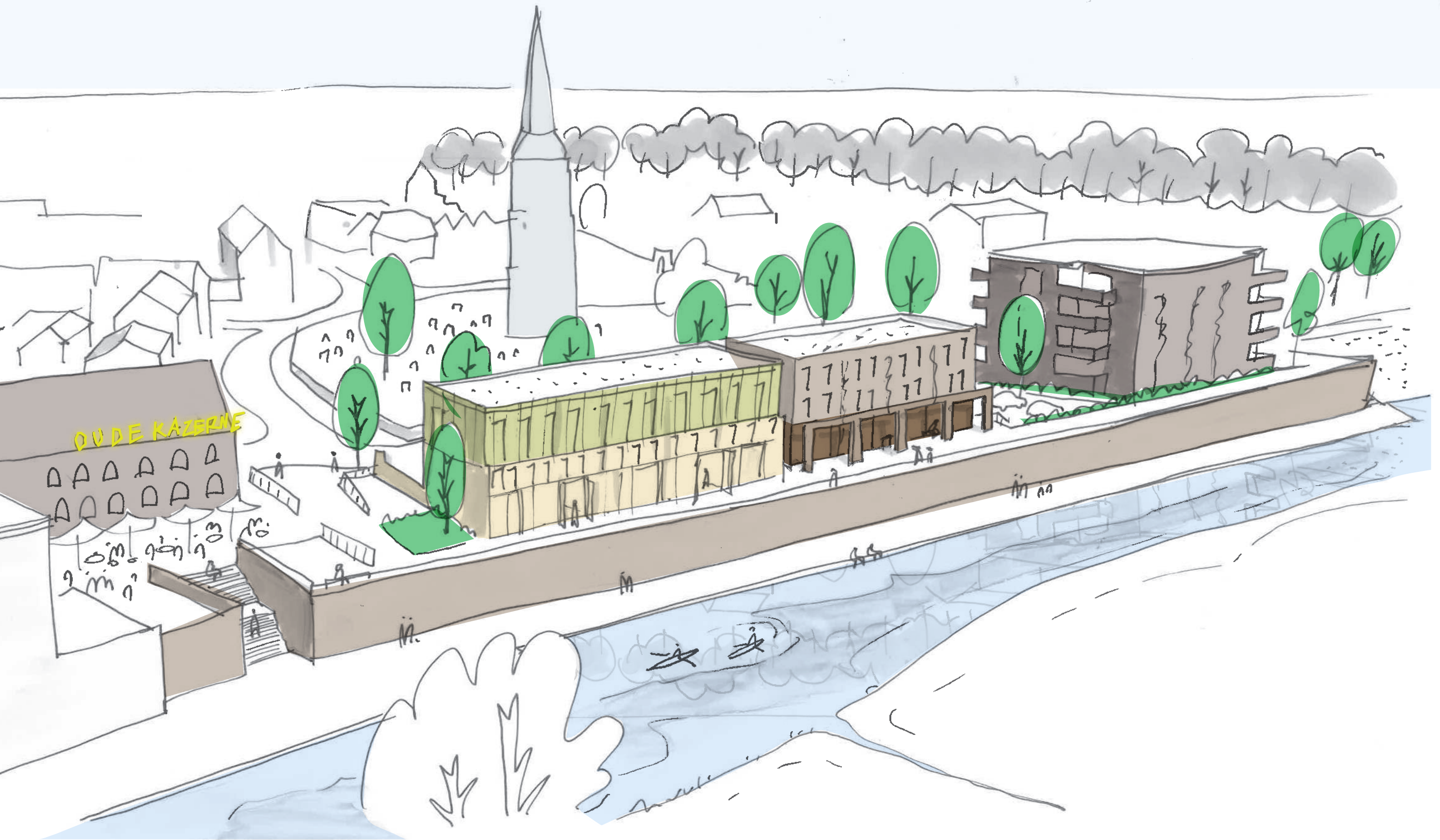


3. beeldkwaliteitsplan

een typisch Genneps plan: onderscheidend maar niet te stedelijk

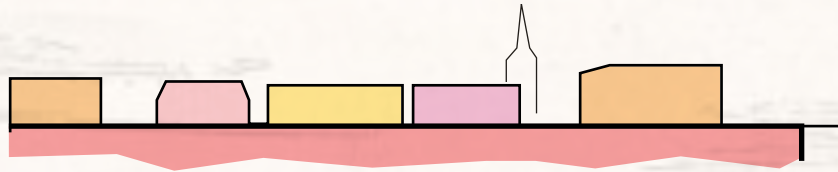
IMPRESSIE

overzicht nierskade



3.1 SCHAALNIVEAU'S EN DOELSTELLINGEN

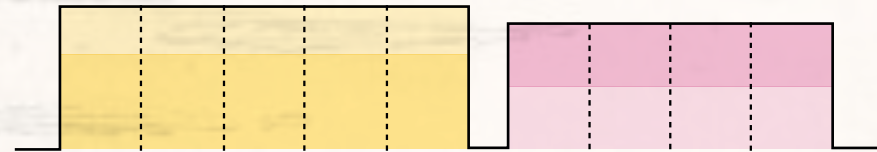
veraf | dichtbij | detail



VAN VERAF

een ensemble van eigenstandige gebouwen met respect voor het silhouet van Gennep

de eindgebouwen als twee boekensteunen voor het gehele ensemble



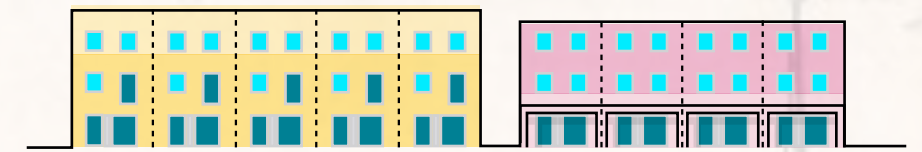
VAN DICHTBIJ

geleding in de gevels geven menselijke schaal, herkenbaarheid en identiteit aan de gebouwen

de gevelcomposities versterken het contact met buiten: verblijven, verpozen, uitkijken over het landschap

de gebouwen hebben een sterke gerichtheid op het openbare domein

de zichtbare kopgevels dragen bij aan een attractief beeld van de openbare ruimte



IN DETAIL

een verzorgde metselwerkarchitectuur in genuanceerde kleurtinten

aandachtige vormgeving van de relatie tussen binnen en buiten middels bijzondere woningentrees, raamvensters, pergola's, (franse) balkons, stoepjes

zorgvuldige materialisering van bijgebouwen, tuinmuren en erfafscheidingen

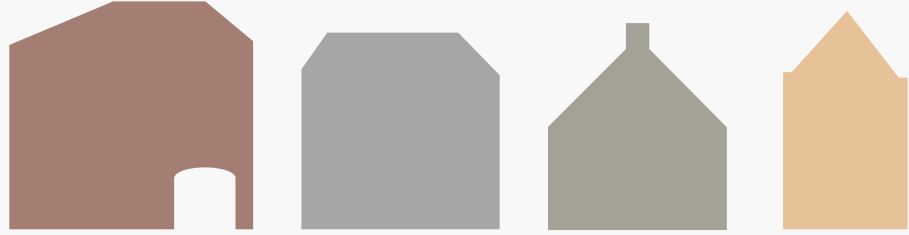
verbijzonderingen in de architectuur als eigentijdse knipoog naar een historisch beeld van Gennep

ALTIJD INGEPAST IN HET GROEN

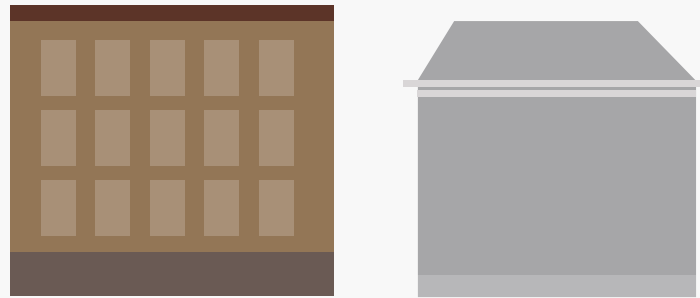
gebouwen en parkeren is ingebed in het groen als voortzetting van de routes over het groene dijklichaam en de groene gracht

3.2 HISTORISCH GENNEP

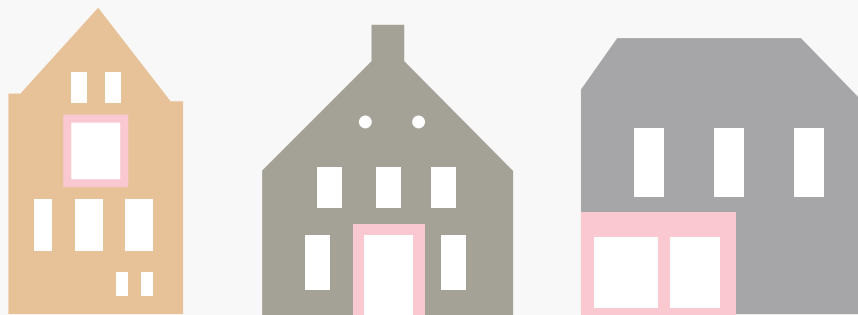
een echt Genneps plan



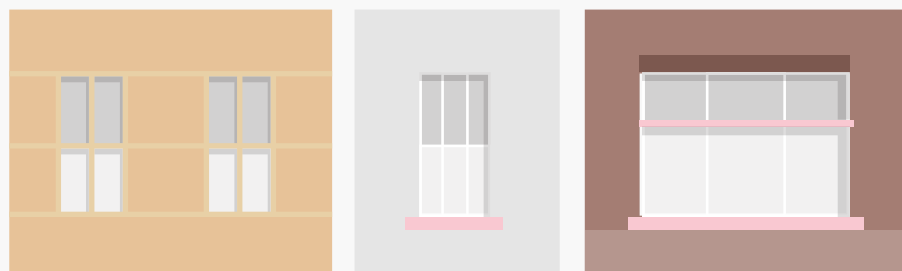
verzorgde metselwerkarchitectuur in complementaire, aardse tinten



gelaagde gebouwen met een plint - lijf - dak(rand)



sprekende gevelcomposities met verbijzonderde elementen (vensters, entrees of vlakken) die op een grotere schaal spreken

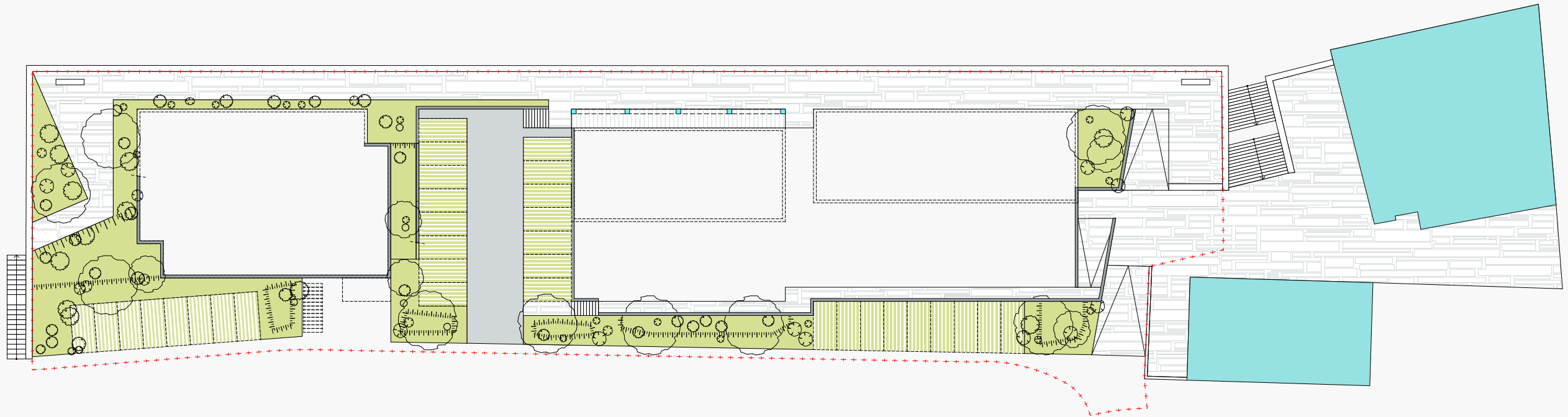


diepe negges, bijzondere raamverdelingen en detailleringen
ornamentiek en grafische zeggenskracht



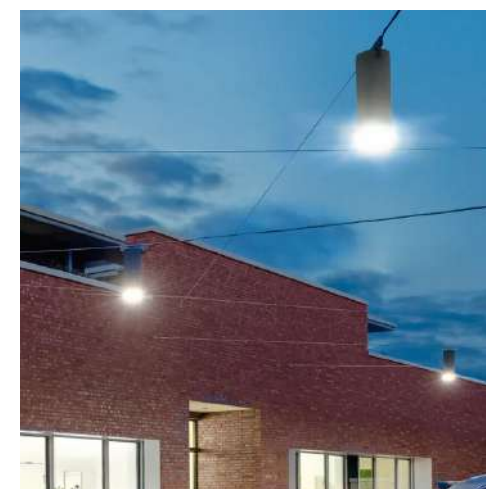
3.3 OPENBARE RUIMTE

keermuur | materiaalgebruik | vergroening | ontharding | verblijfskwaliteit



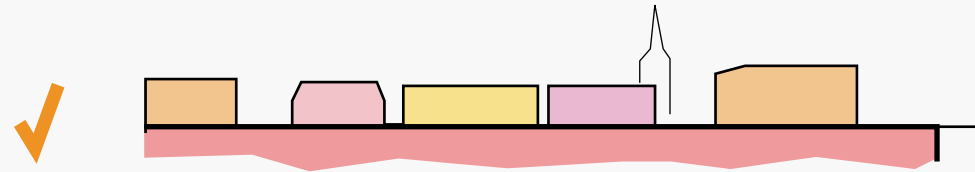
De kademuur is de accollade voor de nieuwe openbare verblijfskwaliteit toepassing van gebakken materialen, met een bij de kademuur passende kleurstelling

Aandacht voor vergroening van de openbare ruimte middels groene taluds, plantvakken met weelderige beplantingen en nieuwe bomen, halfopen (parkeer)verhardingen

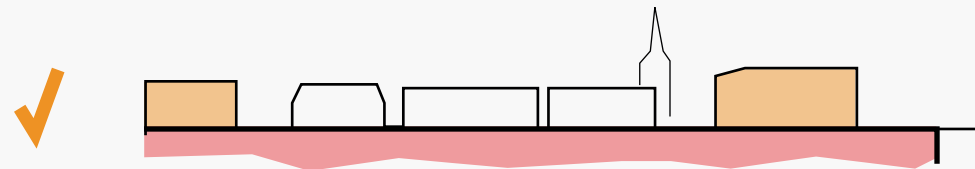


3.4 ENSEMBLE

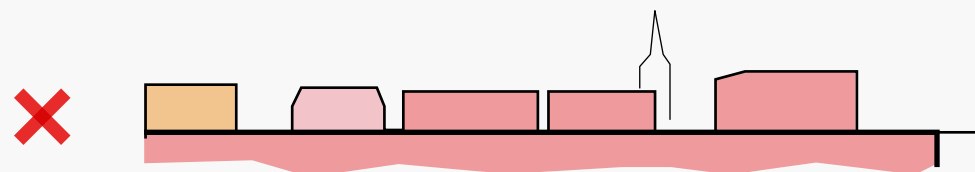
een ensemble van gebouwen



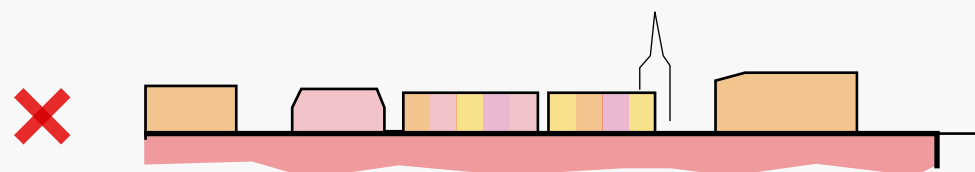
eigenstandige gebouwen op een gezamenlijke kade



Gennepermolen en appartementengebouw als boekensteunen



elk gebouw heeft een eigen, complementair kleurgebruik



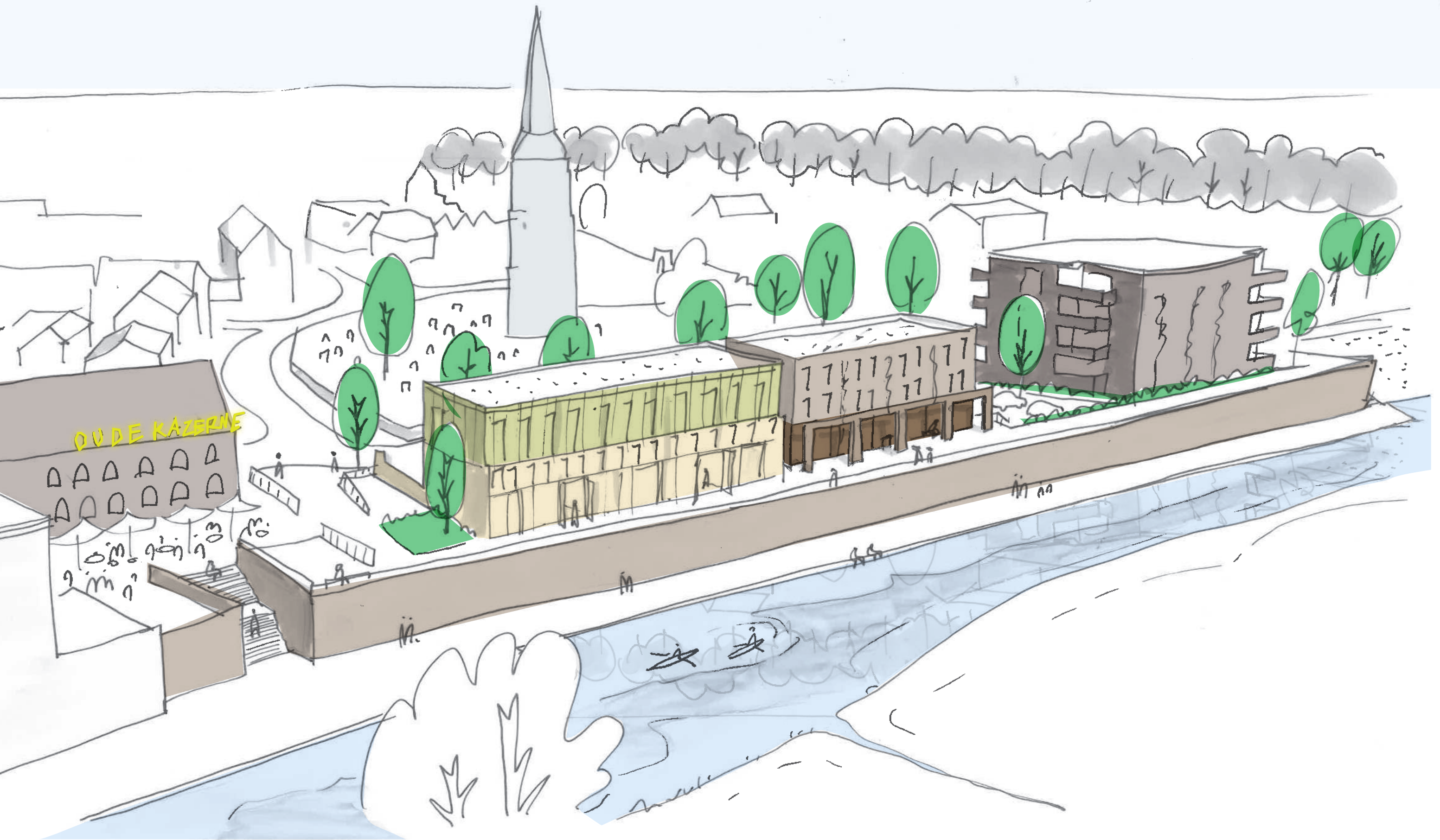
er is geen parcellering op woningniveau



De doorlopende gemetselde kademuur als basis voor eigenstandige, sprekende metselwerk gebouwen met een complementair kleurgebruik in genuanceerde lichtbruine metselwerktinten.

IMPRESSIE

overzicht



IMPRESSIE

overzicht nierskade

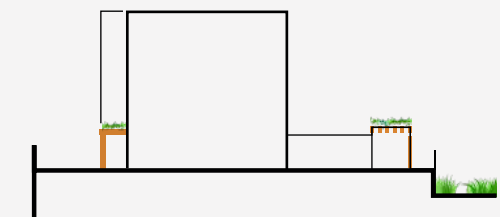
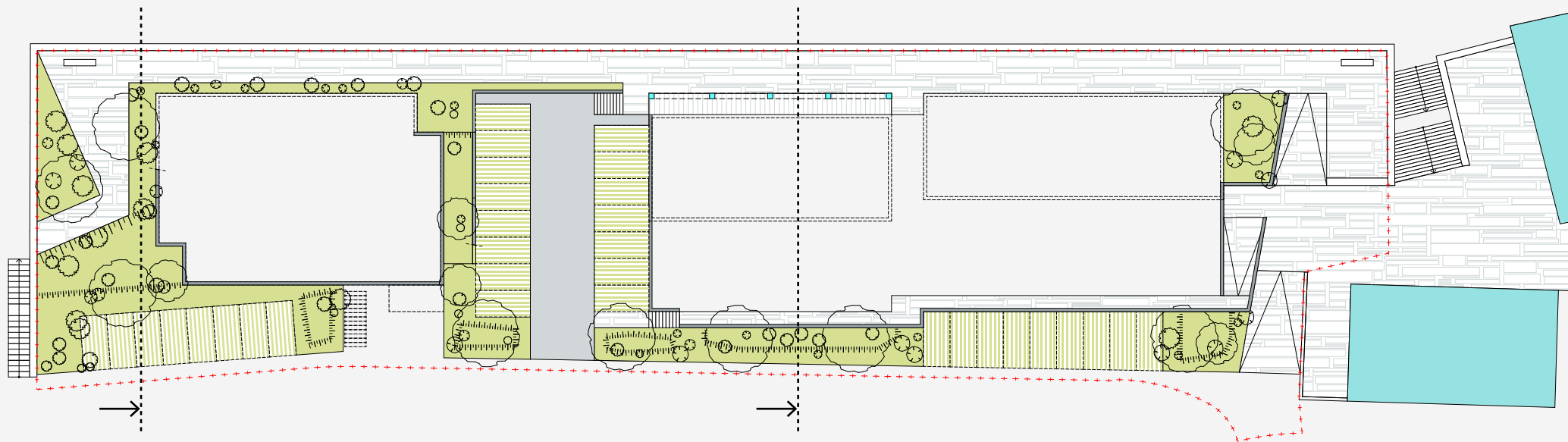


3.5 PLINT EN GROENE TALUDS

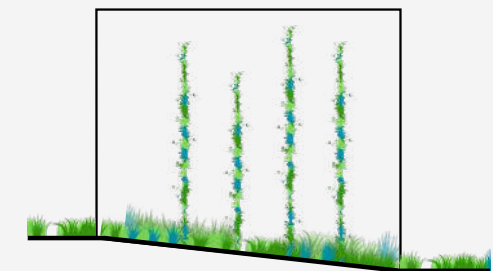
doorlopende plint en groene taluds openbare ruimte



Aan de straatzijde staan alle gebouwen op een doorlopende metselwerk plint. De plint organiseert de landing van de gebouwen, de inpassing van op- en toegangen, achterpaden, plantenbakken en weelderige groene taluds in de openbare ruimte.



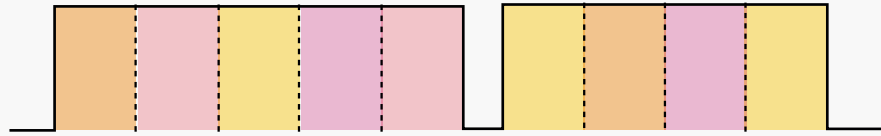
begroeide pergola's en groene (berging)daken kunnen bijdragen aan de inpassing in het groene maaiveld



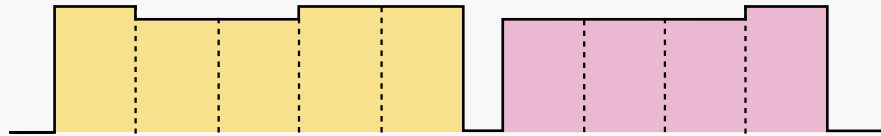
gebouwen landen in groene taluds
gevelvlakken mogen worden begroeid

3.6 GRONDGEBONDEN WONINGEN

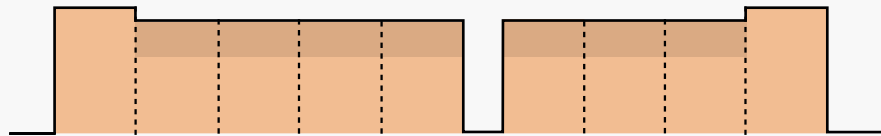
korrelgrootte | dakrand | materialiteit



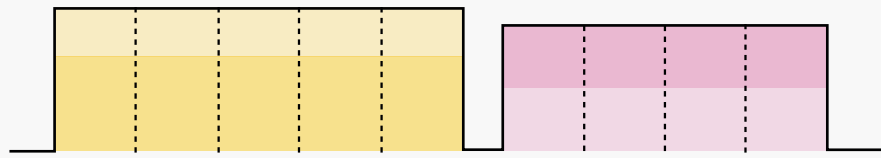
geen parcellering op woningniveau



geen verspringende dakranden binnen één blok



geen blokoverschrijdende motieven



gebouwen zijn familie van elkaar - elk blok een eigen thema
verschillende dakrandhoogte per blok toegestaan



Vriendelijke metselwerken woongebouwen met een alzijdige uitstraling,
geleed bouwvolume en een sterke gerichtheid op de omgeving.

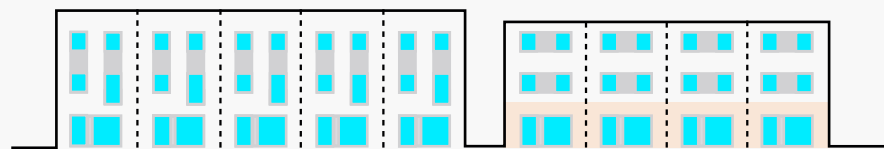
3.6 GRONDGEBONDEN WONINGEN

gevelopeningen en raamritmes | eigentijdse interpretatie historische stijlmiddelen

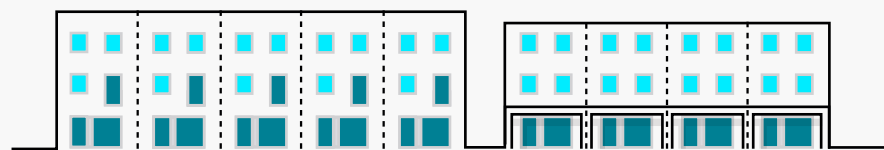


Gelede volumes met sprekende gevelcomposities geven elk rijtje een eigen uitstraling, herkenbaarheid en menselijke schaal. De relatie tussen binnen en buiten is gemaximaliseerd

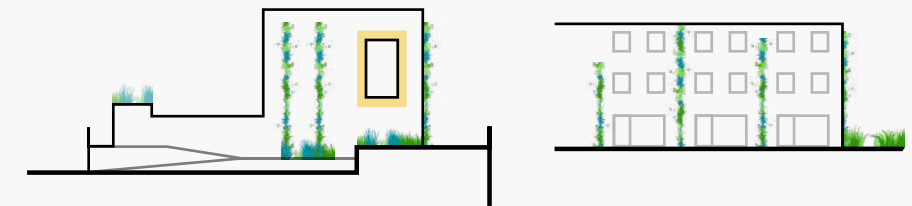
Eigentijdse interpretaties van historische stijlmiddelen verbijzonderen entrees, omkaderde raamvensters of erkers in (kop)gevels



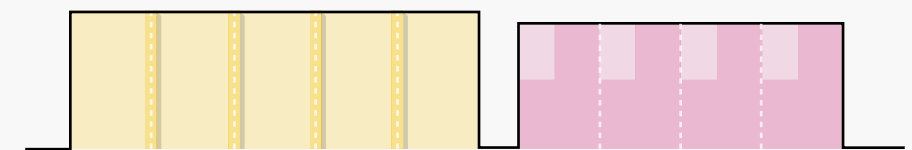
✓
gegroepeerde gevelopeningen of materiaalvlakken geven elk gebouw (ook op afstand) schaal en leesbaarheid



✓
maximaal contact met de omgeving door middel van transparante voordeuren, peilkozijnen, (franse)balkons of pergola's



✓
kopgevels hebben een bijzonder (historisch) venster of sprekende plastiek gevelbegroeiing draagt bij aan de landschappelijke inpassing



✓
geledingen in de gevels in de vorm van plastiek of materiaalgebruik

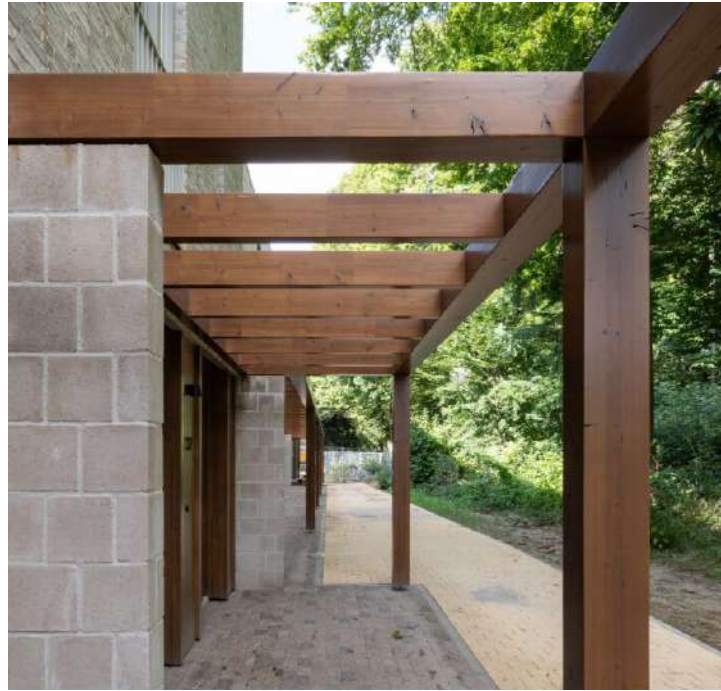
IMPRESSIE

overzicht

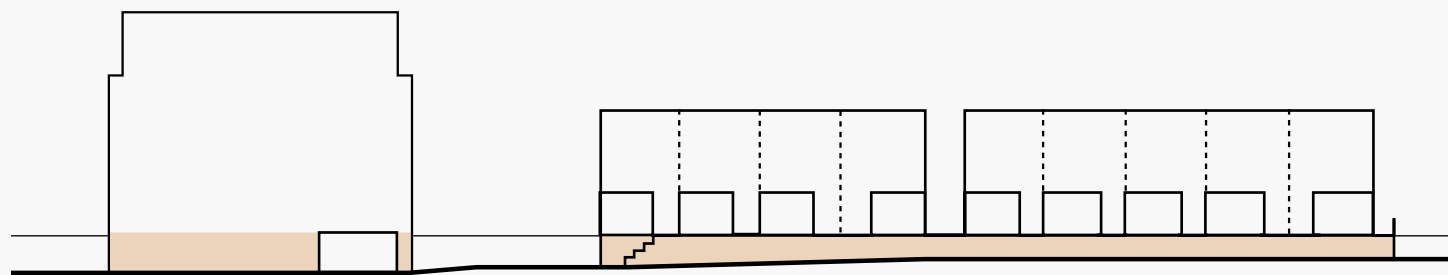


3.7 BERGINGEN, TUINPADEN, -MUREN EN ERFSCHIEDINGEN

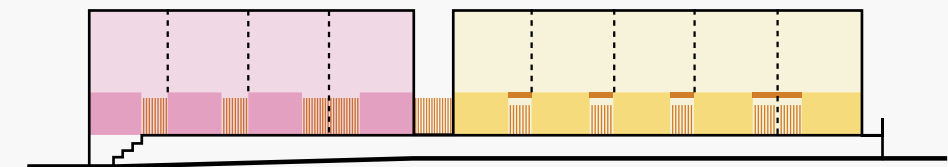
intergraliteit met de architectuur van de gebouwen | materialiteit | vergroening



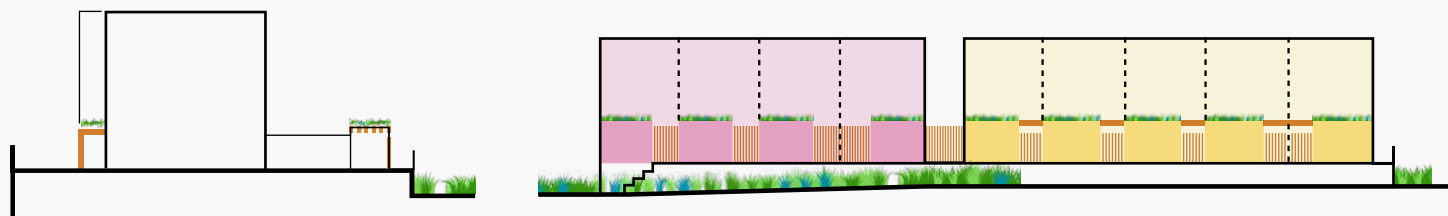
Tuinmuren, doorlopende (terrein)plinten, keermuren, erfscheidingen en bergingen zijn integraal onderdeel van de architectuur. De vormgeving, materialisering en detaillering verrijken het architectuurbeeld van vriendelijke, open gebouwen in het groen.



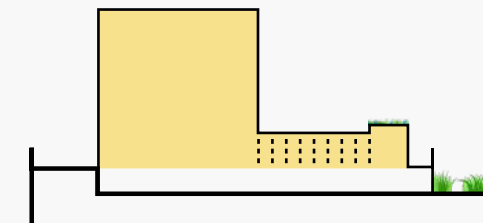
aan de stadszijde staan alle gebouwen op een doorlopende, steenachtige plint in het groen



bergingen en tuinpoorten zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen open poorten en opengewerkt metselwerk verschaffen enige inzicht



bergingen en tuinpoorten zijn onderdeel van de architectuur van de gebouwen begroeide pergola's en groene (berging)daken kunnen het beeld versterken

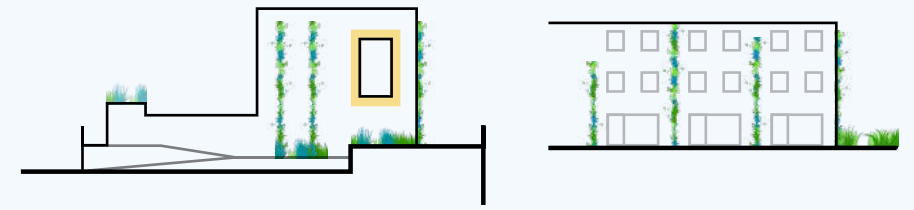


tuinmuren en erfafscheidingen aan de openbare ruimte zijn onderdeel van de metselwerkarchitectuur



IMPRESSIE

geledingen in de gebouwmassa | zijgevels met bijzondere vensters | overgangen openbaar - prive | groene openbare ruimte

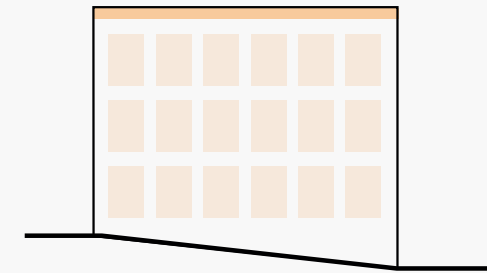


3.8 APPARTEMENTENGEBOUW

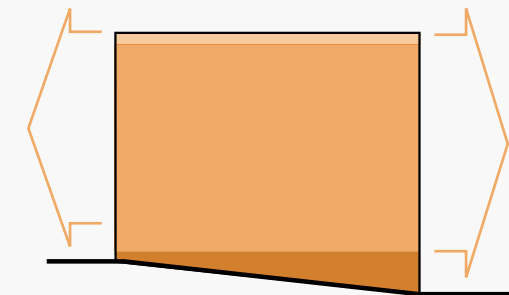
alzijdigheid | geleding | contact binnen-buiten



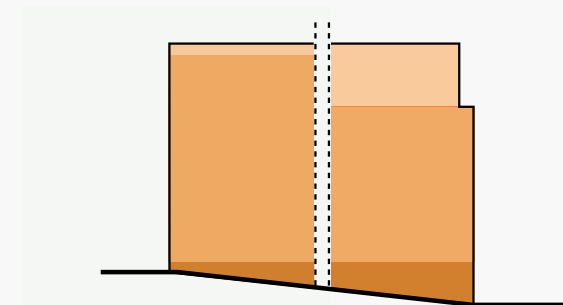
Een vriendelijk woongebouw met een alzijdige uitstraling, geleded gebouwvolume en een sterke gerichtheid op de omgeving. Een metselwerken gebouw met zorgvuldig vormgegeven balkons en buitenruimten zijn onderdeel van de architectuur



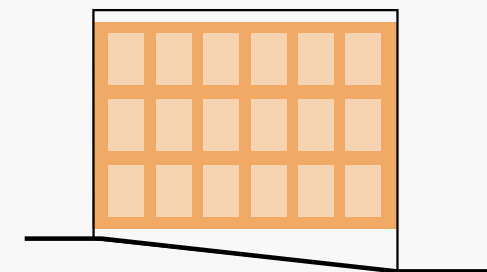
een gebouw als stedenbouwkundige tegenhanger van de Gennepermolen



het appartementengebouw heeft een alzijdige uitstraling



het appartementengebouw kent een geleded opbouw: plint, lijf, kroon - of setback



het gebouw heeft een metselwerkuitstraling met heldere gevelcomposities gericht op contact tussen binnen en buiten

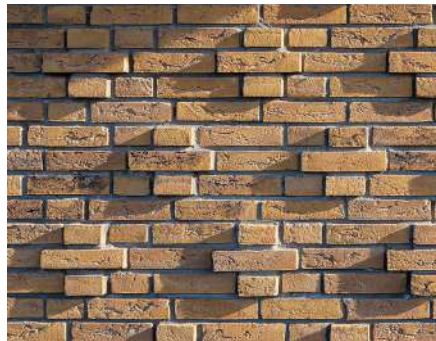
IMPRESSIE

aanzicht dijkopgang groene gracht

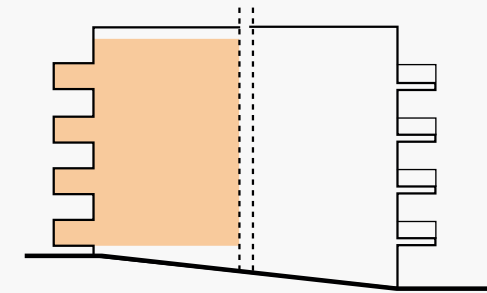


3.8 APPARTEMENTENGEBOUW

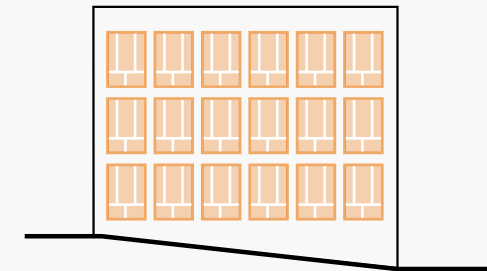
buitenruimten | gevelopeningen | plint en talud | vergroening



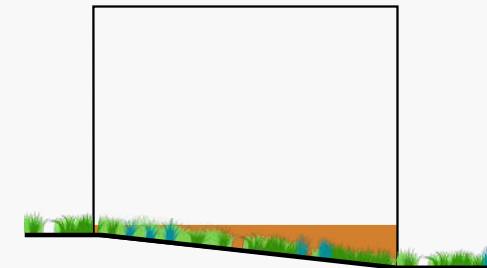
vriendelijke woongebouwen met een alzijdige uitstraling, geled gebouwvolume en een sterke gerichtheid op de omgeving
metselwerkgebouwen met zorgvuldig vormgegeven balkons en buitenruimten als onderdeel van de architectuur



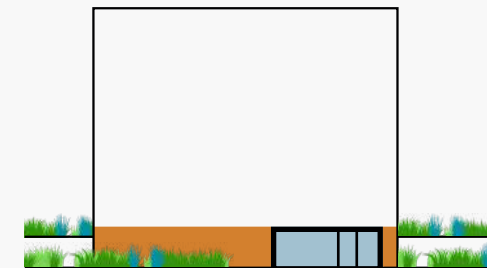
gesloten balkons zijn onderdeel van de gebouwmassa
geen dunne balkonplaatjes met glazen hekjes



gevelopeningen hebben een uitgesproken detaillering, raamverdeling of kader



de gesloten plint is met zorg en aandacht gematerialiseerd
een integraal beeld van plint, keermuren en groene taluds



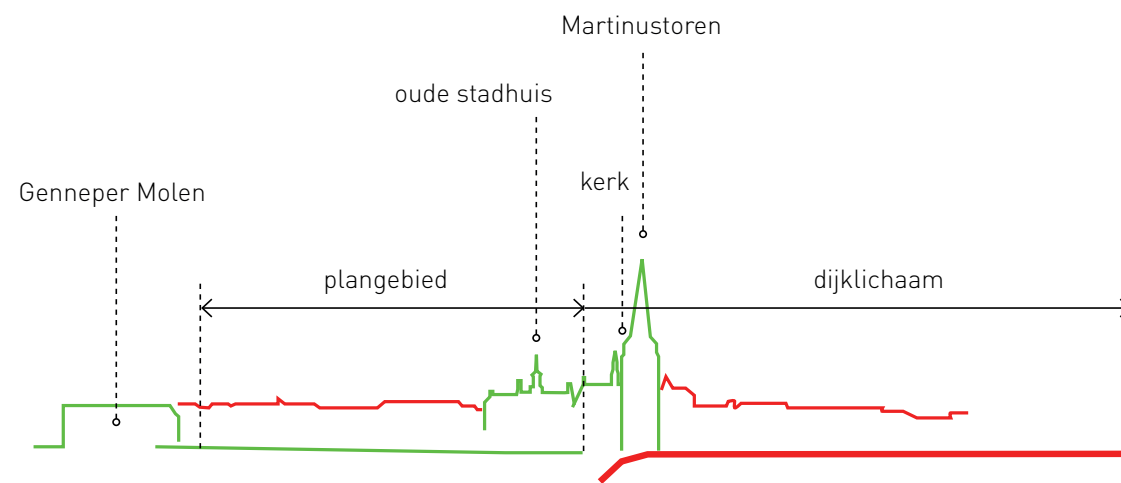
entrees hebben een open, transparante uitstraling
roosters, vluchtdeuren en andere utilitaire onderdelen zijn met zorg en aandacht ontworpen

3.9 VERTICALITEIT EN HOOGTEACCENTEN

appartementengebouw: decor of speelstuk | een (hoogte)accent in silhouet | bijzondere functie en gebruik



het appartementengebouw heeft een prominente positie. Ze is de stedenbouwkundige tegenhanger van de Gennepermolen. Als hekkensluiter in het silhouet is het denkbaar dat er een bescheiden hoogteaccent wordt toegevoegd om de gebouwmassa te verbijzonderen. Het appartementengebouw is daarmee geen onderdeel van het decor, maar wordt een speelstuk met een eigen, herkenbaar karakter.



het bestaande silhouet is een gelaagd beeld: wisselwerking van decor en speelstuk



een opvallende ruimtelijkheid



een expressieve schoorsteen



gem. ruimte in een kas

IMPRESSIE

openbare ruimte kademuur | hoogteaccent 'kas'



